
**Intocmire PUZ si RLU -
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI
AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC**

Nelu Aristide Dragomir nr. 7
mun. Arad, jud. Arad

Beneficiar: **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**
jud. Arad, mun. Arad, str. Neculce, nr. 7, etaj 1, ap. 1

Proiectant: **S.C. CORNER STUDIO S.R.L.**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38
0731 066 496

Simbol proiect: **19/2023**

Faza proiect: **P.U.Z.-R.L.U.**

Cluj-Napoca
Decembrie 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Regulament local de urbanism
5. Certificat de Urbanism nr.**1733** din **14.11.2023**
6. Extrase C.F.
7. Copie C.U.I. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.

PIESE DESENATE ARHITECTURA:

- | | |
|--|-------------|
| 1. PUZ- A 01 – Plansa 0- Incadrare in teritoriu | -f.s. |
| 2. PUZ- A 02 – Plansa 1- Plan de situatie existent | -sc. 1/1000 |
| 3. PUZ- A 03 – Plansa 2- Reglementari urbanistice-zonificare | -sc. 1/1000 |
| 4. PUZ- A 04 – Plansa 3- Reglementari urbanistice-mobilare | -sc. 1/1000 |
| 5. PUZ- A 05 – Plansa 4- Proprietate asupra terenurilor | -sc. 1/1000 |
| 6. PUZ- A 06 – Plansa 5- Reglementari urbanistice-retele edilitare | -sc. 1/1000 |
| 7. PUZ- A 07 – Plansa 6- Expresii arhitecturale | -f.s |
| 8. PUZ- A 08 – Plansa 7- Expresii arhitecturale | -f.s |

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNE MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE – PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE DE ARTA, PARC

Amplasamentul obiectivului: Arad, str. Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, Jud. Arad

Beneficiarul lucrării: RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
jud. Arad, mun. Arad, str. Neculce, nr. 7, etaj 1, ap. 1

Proiectantul lucrării: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38
0731 066 496

Simbol proiect: 19/2023

Faza de proiect: P.U.Z.-R.L.U.

I.2. Obiectul PUZ-ului

Solicitari ale temei-program

Obiectul lucrarii, Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitata la Nord-Est de str. Nelu Aristide Dragomir, la Sud-Est de proprietati private, la Sud-Vest de proprietati private, amenajari publice, Lacul Padurice si la Nord-Vest de str. Miron Costin, consta in aprofundarea si dezvoltarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Reglementarile urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la strazile limitrofe, accese, relatii volumetrice si functionale cu fondul construit existent.

I.3. Surse documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicata (art. 32, alin.1, lt. c), Legii nr. 50/1991 rep., HGR nr. 525/96. De asemenea, se vor respecta prevederile protocolului aprobat prin HCLM nr. 575/30.10.2023 – privind aprobarea unor masuri privind valorificarea potentialului urbanistic al imobilelor care fac obiectul studiului. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- studiu si aviz de oportunitate

- P.U.G. al municipiului Arad
- Regulamentul general de urbanism municipiul Arad

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografica
- Certificat de Urbanism nr.1733 din 14.11.2023
- extrasele CF
- studiu si aviz de oportunitate

I.4. Regimul juridic al terenului

Terenul pe care se doreste amplasarea viitoarelor constructii este situat in intravilanul municipiului Arad, pe str. Nelu Aristide Dragomir, nr.7 si se afla in proprietatea RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L. si a Municipiului Arad. Acesta are o forma neregulata si este identificat prin urmatoarele carti funciare:

C.F. nr. 300 626 Arad, cu S = 20 341 m²

proprietate privata **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**

- categoria de folosinta curti constructii

C.F. nr. 300 697, cu S = 5 484 m²

proprietate publica **Municipiul Arad**

- categoria de folosinta curti constructii

TOTAL -S teren= 25 825 mp

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu a fost strans legata de aparitia si dezvoltarea zonei industriale. Cea de-a doua jumătate a sec. XIX a reprezentat un moment esential in punerea bazei activitatii industriale in municipiul Arad.) La sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, producția industrială s-a diversificat. Pe fundalul acestui context se remarca si dezvoltarea locuintelor colective din perioada socialista si o amplificare treptata a activitatii comerciale.

Terenul studiat a gazduit o astfel de constructie industrială de insemnatate in cadrul orasului. Inaugurata in 1918, sub denumirea de F.I.T.A . (Fabrica de Împletituri și Tricotaje Arad) – constructia ajunge in 1950 sa ocupe o pozitie privilegiata in cadrul orasului (terenul studiat - zona centrala) sub denumirea de Fabrica de Tricotaje „Tricoul Roșu”, ulterior fiind cunoscuta ca Sabina&Co. Dupa o lunga activitate de productie aceasta este inchisa definitiv, urmatorul pas fiind cel de demolare al constructiei.

Concomitent cu evolutia caracterului sitului, se observa o evolutie si in ceea ce priveste contextul amplasarii acestuia. Caracterul acestuia migreaza dinspre rolul de sustinere a componentei industriale a orasului si indeplinirea functiei de locuire (prin locuintele socialiste din imediata vecinatate) in cel de integrare si conlucrare a unor functiuni diverse (se dezvolta mixajul functional – prin aparitia institutiilor publice, a spatiilor comerciale, a amenajarilor publice – minerale si vegetale in relatie cu locuintele colective).

II.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se situeaza in intravilanul municipiului Arad, terenul fiind delimitat la Nord-Est de str. Nelu Aristide Dragomir, la Sud-Est de proprietati private, la Sud-Vest de proprietati private, amenajari publice: Parcul si lacul Padurice si la Nord-Vest de str. Miron Costin.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul analizat in cadrul acestui studiu este situat in zona centrala a municipiului Arad. Ca unitate **geomorfologica**, zona perimetrului se afla pe o suprafata de platou intinsa apartinand de lunca raului Mures, parte componenta a Campiei Aradului, cota absoluta in zona perimetrului cercetat fiind de cca. 90 rndNM. La alcatuirea structurii terenului natural iau parte depozite de varsta cuaternara (Holocenul superior), de natura depozitelor aluvionare (nisipuri si pietrisuri), avand grosimi de 21 m, ce stau peste depozite alcatuite din argile prafoase si prafuri argiloase -anexa nr. 4/1.

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

Regimul hidrologic al amplasamentului este determinat in esenta de nivelul raului Mures care, in zona, joaca rolul hotarator in drenarea apelor de suprafata si a celor subterane. Muresul, in judetul Arad, are un bazin de receptie de 2500 km²lungirnea sectorului fiind de 220 km, iar panta sa de 0,3‰. Pe aceasta suprafata de bazin, cei mai importanti afluenti sunt: Pietris, Troias, Barzava si Cladova. Debitul mediu zilnic minim cu probabilitate de 80% a fast de 21 m³/sec. Debitul mediu multianual de aluviuni in suspensie este de 95 kg/sec, iar cel tarat este nesensibil comparativ cu cel in suspensie. Fenomenul de inghet se inregistreaza in 90% din ierni si au o durata medie de 40 zile, iar stratul de gheata apare rar (o data la 2 ani si dureaza 30 zile).

Din punct de vedere al **climei**, zona analizata apartine 95% sectorului cu clima continental moderata (pentru zona subcolinara tinut cu regim climatic de dealuri), iar pentru zonele de campie climat specific acestora. Media anuala a temperaturilor este de 10-11° C. Media celei mai reci luni, ianuarie, este de 1-2 ° C, desi minimul de temperatura cunoscut este - 30, 1° C, in februarie 1954. Maximul termic a fast atins in august 1952, +40,4° C. Conform STAS 6054/1977, terenul cercetat se afla in zona cu adancime maxima de inghet la 70-80 centimetri.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II.4. Circulatia

In ceea ce priveste terenul aflat in proprietate privata, identificat cu **C.F. nr. 300 626 Arad**, cu **S = 20 341 m²**, acesta poate fi caracterizat, in situatia existenta, ca fiind inaccesibil auto si pietonal. Terenul prezinta ca forma de delimitare imprejmuiri aflate in stare de degradare si ofera, in prezent, catre spatiul public al strazii o imagine general opaca (alcatuita din zidurile si imprejmuiuri ale fostei fabrici Tricoul Rosu).

In ceea ce priveste terenul aflat in proprietate publica, identificat cu **C.F. nr. 300 697, cu S = 5 484 m²**, situatia existenta reflecta o imagine asemanatoare, din punct de vedere al accesibilitatii auto si pietonale. Este identificata o poarta de acces auto care deservea constructiile parazitare ale fostei zone industriale (un punct de control si 15 magazine) si imprejmuiri opace catre vecinatati. In situatia existenta, parcela nu valorifica in niciun fel o posibila relatie de comunicare si/sau extindere cu amenajarile exterioare existente – Parcul si Lacul Padurice, fiind inaccesibila din punct de vedere pietonal.

De asemenea, se observa o organizare haotica din punct de vedere a circulatiei auto, pietonale, velo - inexistente pe strazile adiacente sitului. Se remarca o initiativa de introducere a circulatiei velo in cadrul profilelor stradale in imediata vecinatate, insa traseele velo sunt intrerupte, subdimensionate si insuficient marcate). Interventiile asupra terenului studiat pot sustine si influenta pozitiv acest aspect al configurarii circulatiei.

II.5. Ocuparea terenurilor

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Acesta este in prezent lipsit de constructii sau amenajari publice exterioare.

Zona poate fi caracterizata ca avand un caracter divers, predominand mixajul functional si functiunile publice (in imediata apropiere – Parcul si lacul Padurice), insa de asemenea sunt prezente si locuinte colective organizate in imobile realizate preponderant in perioada dezvoltarii urbanistice dinainte de 1989. Desi terenul studiat ocupa o pozitie centrala in cadrul municipiului, acesta este ocupat in prezent de:

- constructii parazitare (amplasate pe terenul aflat in proprietate publica – punctul de control si cele 15 magazine), care s-ar putea transforma intr-un real pericol pentru vecinatate – se constituie ca front la strada existenta (pe latura sud-vestica a sitului), blocand astfel cel mai valoros posibil punct de legatura cu parcul si amenajarile publice existente in zona.
- lipsit de constructii (in cazul terenului aflat in proprietate privata) – prin imaginea pe care o ofera catre spatial public al strazii (imprejmuiri proeminente, ziduri ale fostelor constructii industriale – aflate in stare de degradare) potentialul acestui teren si relatiile pe care poate sa le dezvolte cu contextual sunt nevalorificate, chiar anulate – un posibil joc de plin gol in cadrul fronturilor dispuse catre strazile adiacente ar putea incuraja o diversitate a spatiilor si intrepatrundere intre caracterul public – privat al acestora.

II.6. Echipare edilitara

Pe ansamblu, zona beneficiaza de o infrastruktura buna, acest fapt contribuind la sustinerea potentialului bun de dezvoltare al zonei. Sunt prezente utilitati cu apa, canalizare, energie termica, telefonie, gaz.

II.7. Probleme de mediu

Terenul prezinta un caracter impropriu din punct de vedere urban – nu aduce un plus valoare zonei, in situatia in care se regaseste. Au fost identificate aspecte nefavorabile care vizeaza:

organizarea circulatiilor in interiorul si in imediata vecinatate a sitului (strazile adiacente care il delimiteaza) – problema accesibilitatii, a locurilor de parcare in relatie cu circulatia auto si pietonala; modul de ocupare a terenului studiat (prin constructii parazitare, nepotrivite din punct de vedere al pozitionarii si al caracterului functional al zonei) sau lipsa ocuparii acestuia; nevalorificarea spatiilor verzi publice existente si lipsa unei amenajari unitare publice, care ar putea sustine atat crearea unor trasee velo, pietonale, precum si dezvoltarea unui spatiu public al comunitatii.

II.8 Necesitati si optiuni

Respectiva lucrare a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care va aviza "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, din cauza faptului ca noile aspiratii ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite in zona studziata.

Planul Urbanistic General al municipiului Arad detine prevederi urbanistice pentru zona studziata care nu corespund cu cerintele actuale de dezvoltare ale zonei, de aceea sunt necesare propuneri si reglementari urbanistice noi, atat pentru fondul construit cat si pentru retelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite intr-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, in care se vor reglementa urmatoarele:

- definirea zonificarii functionale,
- marcarea zonei de protectie a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare
- realizarea unei circulatii fluente
- rezolvarea intersectiilor dintre drumuri si strazi in functie de trafic, importanta
- crearea unui aspect arhitectural corespunzator importantei zonei si functiunilor preconizate
- echiparea tehnico-edilitara in functie de noile investitii, corelarea lor fata de cele existente,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi si dezvolta zona,
- mentinerea si promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilitatilor de a se construi intr-un cadru legal,
- consultarea populatiei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de caracterul sitului in prezent, parcela fiind nevalorificata la potentialul pe care il are – aceasta este libera de constructii, amenajari publice sau spatii verzi amenajate, reprezentand o « insula » izolata in centrul urban, neactivata. In acelasi timp exista si argumente de tip functional sub forma necesitatii rezolvarii unor zone cu disfuncțiuni. Astfel, vor fi abordate:

- profilele stradale ale strazilor adiacente sitului; regularizarea profilului strazii Nelu Aristide Dragomir in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale; optimizarea profilul strazii Miron Costin.
- problema locurilor de parcare – realizarea unor parcari cu acces public.

- lipsa spatiilor exterioare amenajate – minerale si vegetale (care pot lua caracterul unei extinderi a amenajarilor publice existente in zona).
- caracterul nepotrivit al constructiilor existente, raportat la caracterul actual al zonei si la evolutia acestuia (mixaj functional – institutii publice, spatii comerciale, locuinte).

Se considera oportuna realizarea unei investitii de acest tip cu functiuni mixte, care sa contina atat locuinte colective, cat si dotari si spatii comerciale, necesare atat locuirii, cat si functiunilor invecinate.

Parcela studiata va deveni astfel un activator urban, social si economic al zonei, iar propunerea mizeaza pe o imbunatatire calitativa a vietii locuitorilor - printr-o imagine urbana adecvata zonei si accesibilitate la functiuni diverse. Acesta vine in completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere functional si urban.

III.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, zona se afla in UTR nr.5, Ip5a

Destinatia zonei: Subzona unitatilor industrial nepoluante

POT maxim – nu este prevazut

CUT maxim – nu este prevazut

POT maxim existent

8,82%

CUT maxim existent

0,08 mc/ mp teren

III.3. Valorificarea cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate existente.

Configuratia ansamblului rezidential va permite crearea unor terase innierbate spre strada, spatii ce vor fi amenajate cu zone verzi si vegetatie, care vor contribui si la dinamizarea frontului care se deschide spre strada.

Constructiile functiunilor propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Este foarte importanta integrarea spatiilor verzi in acest tip de investitii, iar in acest sens se considera favorabila dezvoltarea potentialului zonei prin integrarea unei zone de parc cu caracter divers, care sa fie conectata (din punct de vedere a traseelor pietonale) cu pacul si lacul Padurice. Caracterul urban, deschis, fara limitarea accesului vizitatorilor la functiunile si spatiile din ansamblul propus vor participa la asigurarea necesitatilor intregii zone, nu doar a rezidentilor din complexul studiat.

Se va asigura realizarea unei suprafete de 15 000 mp de spatii verzi, din care :

- 13.214 mp reprezinta spatii verzi cu amenajari aferente (alei, loc de joaca, teren de sport, etc)- spatii cu caracter public, deschise accesului public nelimitat. Din aceasta suprafata, 5.484 mp reprezinta amenajarea parcelei ce apartine Municipiului Arad, iar 7.730 mp reprezinta suprafata amenajata din parcela aflata in proprietate privata.
- 1.786 mp - spatii verzi cu caracter privat, inclusiv spatii amenajate peste constructii, cu amenajari aferente.

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinte colective, dotari, servicii si comert. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

III.4. Modernizarea circulatiei

Setul de masuri are ca directii principale eficientizarea circulatiei urbane in directa corelare cu cresterea valorilor de trafic, cu reorganizarea unor relatii si cu dezvoltarea orasului, degrevarea orasului de traficul de tranzit, stimularea deplasarilor pietonale si velo, descurajarea folosirii cotidiene a automobilului personal.

Ansamblul propus poate fi accesat pietonal de pe toate laturile care il delimiteaza. Principalele accese pietonale pe sit se realizeaza de pe str. Nelu Aristide Dragomir (N-E) si str. Miron Costin (N-V). De asemenea, proiectul prevede acces pietonal din zona de S-E a sitului, prin artera de circulatie auto propusa si de pe strada existenta configurata la S-V, care delimiteaza terenul studiat de parcul si lacul Padurice.

Propunerea va incerca sa ofere un raspuns acelor zone cu disfuncțiuni, prin imbunatatirea acestora. Astfel, vor fi abordate :

- o profilele stradale ale strazilor adiacente sitului (in situatia actuala subdimensionate), prin modificari care implica largirea trotuarelor si introducerea pistelor de biciclete, continuand initiativa deja existenta din zona (pe strazi precum Bulevardul Revolutiei, strada Corneliu Coposu), dar care la momentul de fata presupun trasee pentru biciclisti intrerupte si dominate de circulatia auto. Se propune regularizarea profilului strazii Nelu Aristide Dragomir in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.
- o problema locurilor de parcare – realizarea unor parcuri cu acces public, care prevad inclusiv parcuri pentru masini electrice si parcuri dedicate persoanelor cu dizabilitati, cu acces din Bulevardul Revolutiei.

Accesele auto pe sit se realizeaza astfel:

- din strada Nelu Aristide Dragomir (latura Nord-Est) – acces la parcajul subteran propus printr-o rampa auto si la parcarile private destinate rezidentilor, amenajate la sol, pe latura Sud-Est.
- din strada Bulevardul Revolutiei (latura Nord-Est) – acces la parcarile private cu acces public, amenajate la sol, dedicate functiunilor complementare locuirii.
- din strada Miron Costin (latura Nord-Vest) – acces la parcajul subteran propus printr-o rampa auto si acces la parcajul suprateran acoperit – amplasat pe domeniul public.

Reglementarea circulatiilor se va argumenta pe baza studiilor de specialitate.

III.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Unitatea Teritoriala existenta:

UTR nr. 5 Subzona unitati industriale nepoluante

Unitatea Teritoriala propusa:

UTR RiM-1 Restructurarea zonelor cu caracter industrial

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare; precum si posibilitatea realizarii accesului in toate proprietatile.
- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei si a legaturilor dintre acestea;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- regularizarea strazilor limitrofe;

Suprafata totala studiata este de 25 825 mp parcela aflata in proprietatea RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L. si Municipiul Arad.

Circulatiile- se propune regularizarea/reconversia profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, precum si optimizarea profilului str. Miron Costin, in vederea imbunatatii circulatiei auto, velo si pietonale. De asemenea, in partea nord-estica a sitului, se propune o circulatie auto, care va permite atat accesul la parcajul subteran (din str. Nelu Aristide Dragomir), cat si la parcuri cu acces public (din Bulevardul Revolutiei – se creeaza astfel si o legatura directa intre acesta si situl studiat, continuand strada existenta)

Imobilul propus, prin pozitia acestuia, va contribui la configurarea unui amplu spatiu verde, de tip parc, care propune alei pietonale conectate cu amenajarile publice existente si zona lacului Padurice.

Parcarile - vor fi amenajate 878 parcuri private (marea majoritate dispuse in parcajul subteran: 772 locuri si 104 locuri parcuri supraterane) si 70 parcuri publice supraterane. La faza DTAC se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare apartament, plus numarul de locuri necesar pentru fiecare din celelalte functiuni conexe.

Pentru stabilirea numarului de locuri de parcare, s-a facut urmatorul calcul:

Rezidential:	550 de apartamente (1.5 parcuri/apartament)	825 parcuri
Spatii comerciale:	6 900 mp desfasurati 5 500 mp utili (80% din Sdesfasurata) 3 600 mp suprafata de vanzare (2/3 din Sutila) 1 loc de parcare/ 100mp	38 parcuri (dintre care 2 locuri relocate de pe latura nordica a strazii Nelu Aristide Dragomir pe latura sudica a acesteia – adiacente frontului terenului studiat)

Funcțiuni complementare locuirii: 15 locuri parcare

Total necesar 878 locuri de parcare

Regimul de aliniere

Cladirile vor fi retrase dupa cum urmeaza :

- fata de aliniament – amplasare pe noul aliniament creat, dupa dezmembrare, la str. Nelu Aristide Dragomir si pe noul aliniament propus al str. Miron Costin
- fata de cladirile dispuse pe latura nordica a str. Nelu Aristide Dragomir – 25 m
- fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de $\frac{1}{2}$ din inaltimea masurata la cornisa a cladirilor propuse.
- fata de cladirile dispuse la Est de limita laterala sud-estica de proprietate (cu front la Bulevardul Revolutiei) – 39 m
- fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.

Regimul de inaltime

La intersectia str. Nelu Aristide Dragomir cu str. Miron Costin (N-V), precum si la intersectia str. Nelu Aristide Dragomir cu circulatia auto propusa pe sit (N-E), datorita pozitiei privilegiate data de pozitia de colt pe care o preia ansamlul, inaltimea maxim admisa este de 33 m in punctul cel mai inalt si inaltimea admisa la cornisa de 27 m, cu un regim de inaltime maxim admis de S+P+7+Er (care va fi configurat cu supanta).

Pentru celelalte situatii :

La strada Nelu Aristide Dragomir, regimul de inaltime maxim admis este de 2S+P+6+Er, inaltimea la cornisa nu va depasi 24 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 28 m.

Inaltimea totala maxima a corpurilor de cladire situate in interiorul parcelei, exceptand situatiile deja mentionate, va fi de maximum 24 m, cu un regim de inaltime 2S+P+5+Er.

In toate situatiile se admit nivele partiale (supante, mezanine) cu conditia incadrarii in inaltimea la cornisa / totala reglementata.

Indici urbanistici

POT max propus	=35%
CUT max propus	=2,5 mc/mp teren

Bilant de ocupare a terenului- PUZ

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU	28456	100	28456	100
din care:				
Domeniu public- teren aferent tramei stradale existente	2631	9.25	2631	9.25
Suprafata totala reglementata	25825	90.75	25825	90.75
SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU	28456	100	28456	100
din care:				
Zone propuse pentru reconfigurarea strazilor Nelu Aristide Dragomir si Miron Costin	2631	9.25	3712	13.04
din care:				
Domeniu public- teren aferent tramei stradale existente	2631	0	2631	70.88
Domeniu public- suprafata rezervata in vederea regularizarii/ reconversiei profilului strazii Miron Costin	0	0	81	2.18
Domeniu privat- suprafata rezervata in vederea regularizarii/ reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir si Miron Costin, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.	0	0	1000	26.94
Zona destinata restructurarii- din UTR 5 in UTR RIM-1	25825	90.75	24744	86.96
din care:				
Teren proprietate privata	20341	0	19341	78.16
Teren proprietatea Mun. Arad	5484	0	5403	21.84
Suprafata totala reglementata	25825	100	25825	100
din care:				
Teren proprietatea Mun. Arad	5484	21.24	5484	21.24
din care:				
Parcaj public acoperit cu spatii verzi amenajate	0	0	1800	32.82
Teren destinat regularizarii profilului str. Miron Costin			81	
Spatii verzi amenajate direct pe sol	0	0	3603	65.70
Teren proprietate privata	20341	78.76	20341	78.76
din care:				
Teren destinat regularizarii profilului str. Nelu Aristide Dragomir si Miron Costin	0	0	1000	4.92
Spatii verzi amenajate- cu caracter public	0	0	7730	38.00
Alei auto si pietonale	0	0	4511	22.18
Suprafata construita	0	0	7100	34.90
POT	0		max 35%	
CUT	0		max 2.5	
	mp		mp	
Suprafata desfasurata supraterana	0		50800	
din care:				
S. Spatii comerciale si pentru servicii	0		6900	
S. Rezidential- locuinte colective	0		43900	
Necesar parcare	buc		buc	
Comert/ servicii	0		38	
Sutila = 5.500mp (80%din Sdesfasurata) -> conform P118-99 suprafata de vanzare(suprafata utila comerciala) este 2/3 din total, adica 3.600mp				
Parcari cu acces public- functiuni complementare locuirii	0		15	
Rezidential	0		825	
550 apartamente x 1.5 locuri de parcare				
TOTAL	0		878	
Asigurarea locurilor de parcare	buc		buc	
Parcari publice	0		70	
Parcaj suprateran acoperit	0		70	
Parcari private	0		878	
Parcari cu acces public- str. Nelu Aristide Dragomir	0		38	
parcari propuse	0		36	
parcari relocate de pe latura nordica a str. Nelu Aristide Dragomir			2	
Parcari supraterane pe latura de Sud-Est- private	0		53	
Parcari supraterane pe latura de Sud-Est- acces public	0		15	
Parcari subterane	0		772	
TOTAL	0		948	

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa – Cladirea va fi alimentata cu apa din reseaua publica a orasului;

Canalizarea - Atat apele menajere uzate cat si cele pluviale vor fi colectate corespunzator si deversate in reseaua de canalizare publica a orasului.

Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale – Cladirea va fi conectata la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale, in baza unui proiect de specialitate

Gospodarie comunală - toate deseurile vor fi colectate in pubele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca de catre firme autorizate.

III.7. Protectia mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren, prabusiri sau alte dezastre naturale. Inaintea eliberarii AC se va realiza un studiu geo complex iar daca se vor constata ca exista pericole de alunecari sau deplasari de teren se vor lua masuri speciale de consolidare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate - nu este cazul, intrucat apele uzate sunt din categoria celor menajere si nu reprezinta pericol de contaminare sau poluare, astfel incat pot fi deversate in reseaua publica de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor - se vor colecta toate deseurile in pubele si containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru aceasta destinatie. Periodic, deseurile vor fi preluate si transportate la groapa de gunoi de catre o firma autorizata.

Plantari de zone verzi

Se va asigura realizarea unei suprafete de 15 000 mp de spatii verzi, din care : **13.214 mp** reprezinta spatii verzi cu caracter public (amenajari de tip alei, loc de joaca, teren de sport, etc); **1.786 mp** - spatii verzi cu caracter privat, inclusiv spatii amenajate peste constructii, cu amenajari aferente.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicita la randul ei o zona de protectie.

III.8. Obiective de utilitate publica

- Realizarea unei suprafete totale de spatii verzi **15 000 mp**
- 13.214 mp reprezinta spatii verzi cu amenajari aferente (alei, loc de joaca, teren de sport, etc)- spatii cu caracter public, deschise accesului public nelimitat. Din aceasta suprafata, 5.484 mp reprezinta amenajarea parcelei ce apartine Mun. Arad iar 7.730 mp reprezinta suprafata amenajata din parcela proprietate private.
- 1.786 mp - spatii verzi cu caracter privat, inclusiv spatii amenajate peste constructii, cu amenajari aferente

Amenajari publice aferente, cuprinse in suprafetele spatiilor verzi mentionate:	
○ Teren multisport (baschet, handbal, mini-fotbal, tenis)	1 130 mp
○ Loc de joaca pentru copii	330 mp
○ Pista de alergat	500 ml
○ Spatii dedicate expunere arta outdoor (spatii verzi amenajate peste parcaj public)	1 800 mp
○ Parcaj public- amenajat pe sol, acoperit cu amenajari de tip terasa inierbata	70 locuri
○ Regularizarea/ reconversia profilului strazii Nelu Aristide Dragomir in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale	1 000 mp

IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu intentioneaza sa ajusteze/optimizeze regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani. Noile reglementari in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor se incadreaza in prevederile viitorului Plan Urbanistic Zonal, reglementari ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei pe urmatoorii 20-30 de ani. Aceste prevederi au fost preluate intru totul in aceasta documentatie si sunt prezente in Regulamentul de Urbanism anexat.

In sectiunea de mobilare a parcelelor, se reglementeaza amplasarea pe teren a cladirilor propuse, retragerile exacte fata de limitele de proprietate precum si distantele dintre cladiri, accesele auto si pietonale, dispunerea spatiilor verzi si a locurilor de parcare.

Ca masuri viitoare si strategie de dezvoltare, se vor prelua si ajusta/optimizeza reglementarile deja impuse prin P.U.G. si R.L.U. aprobat.

Decembrie 2023

Intocmit,
Arh. stag. Denisa Taunean



Sef Proiect,
Arh. Cristian Banut