

Documentație pentru obținerea

AVIZ ARHITECT ȘEF conform C.U. 1959 din 26.11.2025

în scopul elaborării P.U.Z. și R.L.U.:

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+11E,
SERVICII/COMERȚ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureșului, nr. 26

Proprietar	S.C. PORTO PETROL S.R.L. jud. Timiș, mun. Timișoara, Splaiul Nistrului, nr. 1
Dezvoltator	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L. jud. Arad, mun. Arad, str. Cocorilor, nr. 48/B, etaj 1, ap. 2
Proiectant	S.C. CORNER STUDIO S.R.L Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncuși, nr. 55 0731 066 496
Faza proiect	AVIZE
Număr proiect	41/2026

Cluj-Napoca
IULIE 2026

- BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Borderou piese scrise și desenate
Memoriu justificativ
Regulament local de urbanism
Certificat de Urbanism **C.U. nr. 1959 din 26.11.2025**
Aviz de Oportunitate **A.O. nr. 14 din 17.03.2026**
Extrase C.F.
Copie C.U.I. dezvoltator

PIESE DESENATE ARHITECTURĂ:

01.01	Planșa 0 – Plan de încadrare în teritoriu	f.s.
01.02	Planșa 1 - Plan situația existentă - conform P.U.Z. aprobat prin HCL NR. 273 din 21.05.2019	sc 1:1000
01.03	Planșa 2 - Reglementări urbanistice - zonificare	sc 1:1000
01.05	Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor	sc 1:1000
01.06	Planșa 5 - Plan mobilare urbanistică	sc 1:1000
01.07	Planșa 6 - Expresii arhitecturale	f.s.
01.08	Planșa 7 - Expresii arhitecturale	f.s.
01.09	Planșa 8 - Expresii arhitecturale	f.s.
01.10	Planșa 9 - Analiza infrastructurii rutiere	f.s.
01.11	Planșa 10 - Valorificarea malurilor râului Mureș	sc. 1:250
01.12	Planșa 11 - Racord propus la infrastructura existentă - POD ANDREI ȘAGUNA și POD TRAIAN	f.s.

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului:	ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+11E, SERVICII/COMERȚ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasamentul obiectivului:	Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureșului, nr. 26
Proprietar:	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
Dezvoltator	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
Proiectantul lucrării:	S.C. CORNER STUDIO S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
Simbol proiect:	41/2026
Faza de proiect:	AVIZE

I.2.Obiectul P.U.Z.-ului

Solicitări ale temei-program

Terenul se află în proprietatea **S.C. PORTO PETROL S.R.L.** și este situat în intravilanul municipiului Arad. Situl este delimitat la Nord și Nord-Est de proprietăți private și str. Gheorghe Ureche, la Nord-Vest de str. Putnei și proprietăți private, la Est de str. Ialomiței și proprietăți private, la Sud de Splaiul Mureșului și râul Mureș și la Vest de str. Splaiul Mureșului.

Dezvoltatorul lucrării este **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**

Documentația are la bază **C.U. nr. 1959 din 26.11.2025** și A.O. nr. 14 din 17.03.2026 eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Suprafața totală de reglementare **conform C.F.-uri** este de **49 882.0 mp**, compusă dintr-un număr de 120 parcele.

Suprafața totală de reglementare **măsurată** este de **49 899.4 mp**.

Obiectul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe întreaga suprafață de reglementare măsurată de **49 899.4 mp**, cu scopul construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte – locuințe colective, servicii/comerț și amenajări exterioare publice și private – parcări, spații verzi, având regimul de înălțime maxim **2S+P+11E**. Parcățile dedicate rezidenților, vizitatorilor și utilizatorilor spațiilor comerciale vor fi amplasate atât la demisolul și subsolul clădirilor, cât și la nivelul solului. Amenajarea incintei se va realiza conform cerințelor specifice acestei funcțiuni, cu platforme destinate circulațiilor auto și pietonale, zonele libere fiind amenajate ca spații verzi.

De asemenea, se va acorda și o suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului de **8 349.28 mp**.

Clădirile propuse se vor racorda la toate utilitățile existente în zonă (apa, canalizare, energie termică, telefonie, gaz).

Se propun cinci accese auto, de 7 m lățime, două de pe nordul parcelei, de pe str. Grigore Ureche și str. Putnei, două de pe latura sudică, de pe str. Splaiul Mureșului, și unul din vest de pe str. Putnei, în scopul realizării unui ansamblu cu funcțiuni mixte, cu locuințe colective, spații comerciale, parcări dedicate și spații verzi amenajate, ușor accesibil și prietenos cu toate tipurile de utilizatori.

De asemenea, se prevăd alei auto suplimentare atât pentru accesul la parcările de la demisolul și subsolul clădirilor, cât și accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației ansamblului – locuire colectivă și servicii/comerț.

Reglementările urbanistice vor stabili alinamente, alinieri la străzile limitrofe, accese, relații volumetrice și funcționale cu fondul construit existent.

I.3. Surse documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată (art. 32, alin.1, lt. c), Legii nr. 50/1991 rep., HGR nr. 525/96.

De asemenea, se vor respecta prevederile protocolului aprobat prin următoarele:

- HCLM nr. 572/2022 – privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi;
- HCLM nr. 575/30.10.2023 – privind aprobarea unor măsuri care vizează valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor care fac obiectul studiului;

- HCLM nr. 187/2024 - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

La elaborarea actualei documentații au stat la bază următoarele studii și proiecte:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Aviz de oportunitate A.O. nr. 14 din 17.03.2026
- P.U.G. al municipiului Arad
- Regulamentul general de urbanism municipiul Arad

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- ridicarea topografică
- **C.U. nr. 1959 din 26.11.2025**
- extrasele CF

I.4. Regimul juridic al terenului

Amplasamentul, în suprafață cumulată, conform C.F.-uri, de 49 882.00 mp, și suprafață totală măsurată de 49 899.4 mp, aflat în proprietatea **S.C. PORTO PETROL S.R.L.** este situat în intravilanul Municipiului Arad. Acesta are o formă neregulată și este identificat prin următoarele cărți funciare:

Nr. parcelă	Nr. CF.	Nr. cad.	Suprafață	Proprietate
1	356934	356934	479	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
2	356935	356935	153	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
3	356936	356936	1504	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
4	356948	356948	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
5	356952	356952	499	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
6	356953	356953	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
7	356954	356954	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
8	356955	356955	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
9	356956	356956	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
10	356957	356957	499	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
11	356964	356964	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
12	356965	356965	497	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
13	356966	356966	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
14	356967	356967	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
15	356968	356968	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
16	356969	356969	495	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
17	356970	356970	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
18	356971	356971	247	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
19	356972	356972	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
20	356973	356973	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
21	356974	356974	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
22	356975	356975	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
23	356980	356980	2217	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
24	356990	356990	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

25	356996	356996	324	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
26	356997	356997	9639	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
27	356998	356998	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
28	356999	356999	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
29	357000	357000	491	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
30	357001	357001	486	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
31	357002	357002	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
32	357003	357003	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
33	357004	357004	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
34	357005	357005	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
35	357006	357006	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
36	357007	357007	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
37	357008	357008	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
38	357012	357012	493	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
39	357018	357018	480	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
40	357019	357019	30	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
41	358309	358309	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
42	358310	358310	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
43	358311	358311	298	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
44	358312	358312	288	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
45	358315	358315	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
46	358316	358316	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
47	358326	358326	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
48	358327	358327	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
49	358330	358330	245	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
50	358331	358331	243	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
51	358332	358332	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
52	358333	358333	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
53	358344	358344	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
54	358345	358345	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
55	358338	358338	288	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
56	358339	358339	422	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
57	358342	358342	243	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
58	358343	358343	244	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
59	358346	358346	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
60	358347	358347	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
61	359546	359546	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
62	359547	359547	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
63	359548	359548	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
64	359549	359549	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
65	359562	359562	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
66	359563	359563	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
67	359572	359572	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
68	359573	359573	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
69	359574	359574	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

70	359575	359575	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
71	359576	359576	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
72	359577	359577	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
73	359578	359578	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
74	359579	359579	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
75	362087	362087	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
76	362088	362088	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
77	362089	362089	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
78	362090	362090	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
79	362091	362091	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
80	362092	362092	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
81	362093	362093	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
82	362094	362094	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
83	362095	362095	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
84	362096	362096	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
85	362097	362097	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
86	362098	362098	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
87	362099	362099	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
88	362100	362100	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
89	362101	362101	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
90	362102	362102	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
91	362103	362103	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
92	362104	362104	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
93	362105	362105	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
94	362106	362106	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
95	362109	362109	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
96	362110	362110	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
97	362111	362111	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
98	362112	362112	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
99	362113	362113	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
100	362114	362114	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
101	362115	362115	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
102	362116	362116	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
103	362117	362117	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
104	362118	362118	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
105	362119	362119	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
106	362120	362120	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
107	362121	362121	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
108	362122	362122	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
109	362123	362123	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
110	362124	362124	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
111	362125	362125	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
112	362126	362126	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
113	362127	362127	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
114	362128	362128	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

115	362129	362129	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
116	362130	362130	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
117	362131	362131	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
118	362132	362132	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
119	362133	362133	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
120	362134	362134	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

S. totală de reglementare =	49882
------------------------------------	--------------

Documentația are la bază **C.U. nr. 1959 din 26.11.2025** și A.O. nr. 14 din 17.03.2026 eliberate de Primăria Municipiului Arad.

În cadrul zonei de studiu a fost aprobat **P.U.Z. și R.L.U. aferent: Construire zonă rezidențială și servicii, Splaiul Mureșului, nr. 26, mun. Arad, prin H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019.**

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află adiacent str. Splaiul Mureșului, între o zonă cu locuințe individuale și albia râului Mureș, având astfel un potențial foarte mare de dezvoltare.

II.2. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad. Situl este delimitat la Nord și Nord-Est de proprietăți private și str. Gheorghe Ureche, la Nord-Vest de str. Putnei și proprietăți private, la Est de str. Ialomiței și proprietăți private, la Sud de Splaiul Mureșului și râul Mureș și la Vest de str. Splaiul Mureșului.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul analizat în cadrul acestui studiu este situat în zona sud-vestică a municipiului Arad. Ca unitate **geomorfologica**, zona perimetrului se află pe o suprafață de platou întinsă aparținând de lunca râului Mureș.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate, pentru fiecare amplasament pe care se vor solicita lucrări de construcție 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, întocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al **climei**, zona analizată aparține 95% sectorului cu clima continental moderată (pentru zona subcolinară ținut cu regim climatic de dealuri), iar pentru zonele de câmpie climat specific acestora. Media anuală a temperaturilor este de 10-11° C. Media celei mai reci luni, ianuarie, este de 1-2 ° C, deși minimul de temperatură cunoscut este - 30, 1° C, în februarie 1954. Maximul termic a fost atins în august 1952, +40,4° C. Conform STAS 6054/1977, terenul studiat se află în zonă cu adâncime maximă de îngheț la 70-80 centimetri.

II.4. Circulația

Rețeaua de circulații auto și pietonale din zonă prezintă o structură neregulată. Aleile pietonale din zona terenului sunt subdimensionate, însă cu potențial în zona str. Splaiul Mureșului.

În prezent, parcela studiată poate fi accesată de pe str. Splaiul Mureșului și str. Grigore Ureche.

Majoritatea terenului este neînprejmuit sau parțial înprejmuit și utilizat preponderent ca zonă de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2E, conform **P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019.**

II.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se află între Râul Mureș și patru unități teritoriale de referință, și anume:

- la vest - U.T.R. nr. 9, cu subzonele: L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, I.S. – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.
- la nord - U.T.R. nr. 10, cu subzonele: : L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, I.S. – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- U.T.R. nr. 1, cu subzonele: L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, I.S. – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție.
- la est - U.T.R. nr. 8, cu subzonele: L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, L.I. – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, I.S. – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, G.C. – zonă de gospodărie comunală, I – zona utilităților industriale.

Conform C.F.-uri prezentate mai sus, întregul teren studiat, cu suprafață cumulată din C.F.-uri de 49 882.00 mp și suprafață totală măsurată de 49 899.40 mp, este lipsit de construcții.

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate și țin atât de amplasare cât și de caracterul sitului în prezent. Parcela este nevalorificată la potențialul pe care îl are, fiind liberă de construcții, amenajări publice și spații verzi amenajate. Datorită poziționării într-o zonă liniștită și verde a orașului, se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip cu funcțiuni mixte, care să conțină locuințe colective de calitate și spații comerciale care să deservească atât rezidenții, cât și comunitățile învecinate.

II.6. Echipare edilitară

Zona este echipată din punct de vedere edilitar, fapt ce contribuie la potențialul terenului de dezvoltare, în beneficiul comunității.

II.7. Probleme de mediu

Terenul prezintă un caracter impropriu din punct de vedere urban – nu aduce un plus de valoare zonei în care se regăsește. Au fost identificate aspecte nefavorabile care vizează: organizarea circulațiilor în imediata vecinătate a sitului (străzile adiacente care îl delimitează) – problema

accesibilității, lipsa totală de construcții sau amenajări publice, nevalorificarea spațiilor verzi publice existente și lipsa unei amenajări unitare publice, care ar putea susține atât crearea unor trasee pietonale, cât și dezvoltarea unui spațiu public al comunității.

II.8 Necesități și opțiuni

Planul Urbanistic General al municipiului Arad deține prevederi urbanistice pentru zona studiată care nu corespund cu cerințele actuale de dezvoltare ale zonei.

De asemenea, în cadrul zonei de studiu a fost aprobat **P.U.Z. și R.L.U. aferent: Construire zonă rezidențială și servicii**, Splaiul Mureșului, nr. 26, mun. Arad, prin **H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019**. Totuși, noile aspirații ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite în zona studiată.

În consecință, sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi, atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- definirea zonificării funcționale;
- marcarea zonei de protecție a drumurilor, culoarelor tehnico- edilitare, sanitare;
- realizarea unei circulații fluente;
- rezolvarea intersecțiilor dintre drumuri și străzi în funcție de trafic;
- crearea unui aspect arhitectural corespunzător importanței zonei și funcțiunilor preconizate;
- echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente;
- asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona;
- menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant;
- asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluziile studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare P.U.Z.-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate și țin atât de amplasare cât și de caracterul sitului în prezent. Parcela este nevalorificată la potențialul pe care îl are, fiind liberă de construcții, amenajări publice și spații verzi amenajate. Datorită poziționării într-o zonă liniștită și verde a orașului, se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip cu funcțiuni mixte, care să conțină locuințe colective de calitate și spații comerciale care să deservească atât rezidenții, cât și comunitățile învecinate.

Terenul studiat se află între o zonă cu locuințe individuale și albia râului Mureș, având astfel un potențial foarte mare de dezvoltare.

Se propune ocuparea terenului cu un ansamblu de locuințe colective cu servicii/comerț la parter, în regim de înălțime maxim **2S+P+11E** care va descrește de la str. Splaiul Mureșului înspre nordul parcelei.

Caracterul urban, deschis, fără limitarea accesului vizitatorilor la funcțiunile și spațiile din ansamblul propus vor participa la asigurarea necesităților întregii zone, nu doar a rezidenților din ansamblul propus.

Investiția propusă se va integra în zonă, dat fiind faptul că ansamblul multifuncțional poate genera o reactivare a vieții sociale și economice a zonei și poate îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor, printr-o imagine urbană de calitate și accesibilitate la funcțiuni diverse. Acesta vine în completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere funcțional și urban.

III.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. mun. Arad, amplasamentul este situat în **UTR nr. 7, ISsp7** – subzonă spații verzi amenajate, **ISc7b** – subzonă unități de cultură și **Isc7**.

Funcțiunea dominantă este cea de **locuire – zonă rezidențială**.

P.O.T. max. admis = 40% - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)
= 35% - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2

În cadrul zonei de studiu a fost aprobat **P.U.Z. si R.L.U. aferent: Construire zonă rezidențială și servicii**, Splaiul Mureșului, nr. 26, mun. Arad, prin **H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019**.

S CONSTRUITĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = 0.00 mp

S DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = 0.00 mp

P.O.T. existent = 0.00 % (raportat la S zonei totale măsurate – 49 899.40 mp)

C.U.T. existent = 0.00 mp ADC/ mp. Teren (raportat la S zonei totale măsurate – 49 899.40 mp)

Se propune împărțirea zonei de studiu, în suprafață cumulată conform C.F.-uri **49 882.0 mp**, și o suprafață măsurată de **49 899.4 mp**, în 4 unități teritoriale de referință: **UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă**– în nord-estul parcelei, **UTR RiM 2 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)**– în sudul parcelei, adiacent str. Splaiul Mureșului, **UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement** – în nordul și sud-vestul parcelei și **UTR S_IE - Subzonă instituții de învățământ** – în nordul parcelei.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Documentația Planului Urbanistic Zonal va ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent, relaționarea zonei propuse studiului cu prezența zonelor plantate și a zonelor verzi amenajate existente.

Se propune o amenajare urbanistică deschisă, cu spații verzi amenajate generoase, ce vor deservi atât rezidenților, cât și comunității învecinate.

La nivel de ansamblu, se va asigura realizarea unui minim de spațiu verde în procent de 25% din suprafața totală de reglementare, din care minim 10% se va amenaja pe sol natural.

Activitatea propusă pentru amplasamentul studiat este de ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte (servicii/comerț). Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

III.4. Modernizarea circulației

Se propun cinci accese auto, de 7 m lățime, două de pe nordul parcelei, de pe str. Grigore Ureche și str. Putnei, două de pe latura sudică, de pe str. Splaiul Mureșului, și unul din vest de pe str. Putnei, în scopul realizării unui ansamblu cu funcțiuni mixte, cu locuințe colective, spații comerciale, parcări dedicate și spații verzi amenajate, ușor accesibil și prietenos cu toate tipurile de utilizatori.

Pe lângă modernizarea str. Splaiul Mureșului, pentru care se alocă o suprafață de 8 349.28 mp, se propun în interiorul terenului studiat alte 3 profile stradale:

- Profilul străzii propuse A este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu parcări de o parte și de alta, alternate cu spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de 2m lățime;
- Profilul străzii propuse B este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu o porțiune de bandă suplimentară pentru asigurarea unei intersecții fluidizate, parcări de o parte și de alta, alternate cu spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de min. 6m lățime amenajate cu spații verzi;
- Profilul străzii propuse C este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu o porțiune de bandă suplimentară pentru asigurarea unei intersecții fluidizate, spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de min. 2m lățime.

De asemenea, se prevăd alei auto suplimentare atât pentru accesul la parcările de la demisolul și subsolul clădirilor, cât și accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației ansamblului – locuire colectivă și servicii/comerț.

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

Se propune împărțirea zonei de studiu, în suprafață cumulată conform C.F.-uri de 49 882 mp, și o suprafață măsurată de **49 899.40 mp**, în 4 unități teritoriale de referință:

- **UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă**– în nord-estul parcelei
- **UTR RiM 2 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)**– în sudul parcelei, adiacent str. Splaiul Mureșului
- **UTR S_IE - Subzonă instituții de învățământ** – în nordul parcelei.
- **UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement** – în nordul și sud-vestul parcelei

SUPRAFEȚE U.T.R.-URI ȘI INDICI URBANISTICI								
	DENUMIRE U.T.R.	SUPRA-FAȚĂ (mp)	PRO-CENT (%)	C.U.T. MAX. (ACD/mp)	P.O.T. MAX. (%)	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	TOTAL SP. VERDE	SP. VERDE PE SOL NAT.
	Suprafață P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019	898.28	1.80	-	-	-	-	-
	Suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului	8,349.28	16.73	-	-	-	-	-
RiM1	Subzonă de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă	3,058.26	6.13	1.40	30%	2S+P+4E	25%	15%
RiM2	Subzonă de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă și spații complementare (servicii/comerț)	29,530.65	59.18	3.60	40%	2S+P+11E	20%	5%
S_IE	Subzonă instituții de învățământ	4,168.92	8.36	1.00	35%	S+P+1E	30%	15%
VA	Subzonă spații verzi și de agrement	3,894.01	7.80	0.1	5%	P	70%	70%
			**VALORI MAXIME PROPUSE LA NIVEL DE U.T.R.				**VAL. MIN. PROPUSE LA NIV. DE UTR	
	SUPRAFAȚA TOTALĂ DE REGLEMENTARE	49,899.40	100%	2.5	30%	-	25%	10%
			**VALORI MAXIME PROPUSE LA NIVEL DE ANSAMBLU				**VAL. MIN. PROP. LA NIV. DE ANSAMBLU	

Amplasamentul, în suprafață cumulată, conform C.F.-uri, de **49 882.0 mp**, și suprafață totală măsurată de **49 899.4 mp** se află în proprietatea **S.C. PORTO PETROL S.R.L.** și este situat în intravilanul municipiului Arad.

Dezvoltatorul lucrării este **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**

Documentația are la bază **C.U. nr. 1959 din 26.11.2025** și **A.O. nr. 14 din 17.03.2026** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Tema de proiect stabilită împreună cu dezvoltatorul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe întreaga suprafață de reglementare măsurată de **49 899.4 mp**, cu scopul construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte – locuințe colective, servicii/comerț și amenajări exterioare publice și private – parcări, spații verzi, având regimul de înălțime maxim **2S+P+11E**. Parcărilor dedicate rezidenților, vizitatorilor și utilizatorilor spațiilor comerciale vor fi amplasate atât la demisolul și subsolul clădirilor, cât și la nivelul solului. Amenajarea incintei se va realiza conform cerințelor specifice acestei funcțiuni, cu platforme destinate circulațiilor auto și pietonale, zonele libere fiind amenajate ca spații verzi.

De asemenea, se va acorda și o suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului de **8 349.28 mp**, suprafață care se intenționează a fi trecută în domeniul public.

Circulațiile

Se propun cinci accese auto, de 7 m lățime, două de pe nordul parcelei, de pe str. Grigore Ureche și str. Putnei, două de pe latura sudică, de pe str. Splaiul Mureșului, și unul din vest de pe str. Putnei, în scopul realizării unui ansamblu cu funcțiuni mixte, cu locuințe colective, spații comerciale, parări dedicate și spații verzi amenajate, ușor accesibil și prietenos cu toate tipurile de utilizatori.

Pe lângă modernizarea str. Splaiul Mureșului, pentru care se alocă o suprafață de 8 349.28 mp, se propun în interiorul terenului studiat alte 3 profile stradale:

- Profilul străzii propuse A este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu parări de o parte și de alta, alternate cu spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de 2m lățime;
- Profilul străzii propuse B este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu o porțiune de bandă suplimentară pentru asigurarea unei intersecții fluidizate, parări de o parte și de alta, alternate cu spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de min. 6m lățime amenajate cu spații verzi;
- Profilul străzii propuse C este format dintr-un profil carosabil cu dublu sens (3.5m/sens), cu o porțiune de bandă suplimentară pentru asigurarea unei intersecții fluidizate, spații verzi și copaci de aliniament și trotuare de min. 2m lățime.

De asemenea, se prevăd alei auto suplimentare atât pentru accesul la parările de la demisolul și subsolul clădirilor, cât și accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației ansamblului – locuire colectivă și servicii/comerț.

Parcările

În cadrul zonei reglementate, conform mobilării urbanistice propuse, se apreciază o suprafață desfășurată totală destinată locuirii estimată de 98 176.52 mp, rezultând un număr aproximativ de 1340 apartamente.

De asemenea, la o parte din construcțiile destinate locuirii colective, se propun spații destinate comerțului și altor servicii, cumulând o suprafață estimată de 9 201.67 mp.

În consecință, conform anexei la H.C.L. nr. 187/28.03.2024, privind asigurarea necesarului minim de locuri de parcare în mun. Arad, se vor asigura un min. de 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp și 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp.

Pentru spațiile destinate comerțului en-detail, se va asigura min. 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare (min. 2 locuri). Pentru spațiile destinate altor servicii, se va asigura 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

De asemenea, propunerea de mobilare urbanistică oferă o suprafață estimată de 1102.30 mp desfășurați pentru funcțiunea de învățământ.

În consecință, conform anexei la H.C.L. nr. 187/28.03.2024, privind asigurarea necesarului minim de locuri de parcare în mun. Arad, se vor asigura un min. de 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcțiilor cu funcțiune de învățământ.

În cadrul zonei reglementate, conform planului de mobilare urbanistică, se propune o suprafață dedicată spațiilor verzi și de agrement de 3 894.01 mp (UTR VA).

În consecință, conform anexei la H.C.L. nr. 187/28.03.2024, privind asigurarea necesarului minim de locuri de parcare în mun. Arad, se vor asigura un min. de 5 locuri de parcare la 10 000 mp de suprafață amenajată.

ESTIMARE PARCARE

1.5 locuri de parcare x 1 340 apartamente => 2 010 locuri de parcare – locuire

1 loc de parcare/ 50mp comerț/servicii x 9 201.67 mp servicii/comerț => 184 locuri de parcare – servicii/comerț

1 loc de parcare/ 200mp desfășurați dedicați pentru învățământ x 1102.30 mp => 6 locuri de parcare – învățământ

5 locuri de parcare/ 10 000 mp suprafață verde amenajată x 3 894.01 mp => 1 loc de parcare – spații verzi și de agrement

TOTAL NECESAR PARCARE (estimat) = 2 201 locuri de parcare

Numărul total exact al locurilor de parcare se va stabili la faza D.T.A.C. a lucrărilor.

Regimul de aliniere

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 3.00 m;
- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă B, cu o retragere față de aliniament de minim 5.00 m.

UTR RiM 2 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

- Clădirile se vor amplasa în aliniament față de străzile propuse B și C ;
- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 4.00 m;
- Clădirile se vor amplasa în aliniament față de str. Splaiul Mureșului și str. Putnei.
-

UTR S_IE – Subzonă instituții de învățământ

- Clădirile se vor amplasa față de strada propusă A, cu o retragere față de aliniament de minim 3.00 m.
-

UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement

- În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestuia prin P.U.D.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m.

UTR RiM 2 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m;
- Excepție se face doar în cazul clădirilor de pe loturile 5 și 6, acestea amplasându-se în aliniament față de str. Putnei și străzile propuse A și C ;
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a parcelelor propuse cu o distanță de min. 2.00 m, acolo unde limitele nu sunt adiacente unor strazi existente sau propuse sau nu coincid cu limita de proprietate a terenului.

UTR S_IE – Subzonă instituții de învățământ

- Față de limita de proprietate, clădirile se vor retrage cu min. 5.00 m ;
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale a parcelelor propuse cu o distanță de min. 2.00 m, acolo unde limitele nu sunt adiacente unor strazi existente sau propuse sau nu coincid cu limita de proprietate a terenului.

UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement

- În situația construirii unei clădiri noi se va stabili amplasamentul acestuia prin P.U.D.

Regimul de înălțime

UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

- Regim de înălțime maxim: **2S+P+4E**

UTR RiM 2 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

- Regim de înălțime maxim: **2S+P+11E**

UTR S_IE – Subzonă instituții de învățământ

- Regim de înălțime maxim: **S+P+1E**

UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement

- Regim de înălțime maxim: **P**

Indici urbanistici propuși

Se propun următorii indici urbanistici la nivel de ansamblu :

P.O.T. _{propus} = **30.00 %** (raportat la S zonei totale măsurate – 49 899.40 mp)

C.U.T. _{propus} = **2.50** mp ADC/ mp. Teren (raportat la S zonei totale măsurate – 49 899.40 mp)

Se propun următorii indici urbanistici la nivelul UTR-urilor:

UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

P.O.T. _{propus} = **30 %**

C.U.T. _{propus} = **1.40**

**Ambele se vor raporta la suprafața zonei aferente UTR-ului*

UTR RiM 2 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

P.O.T. _{propus} = **40 %**

C.U.T. _{propus} = **3.60**

**Ambele se vor raporta la suprafața zonei aferente UTR-ului*

UTR S_IE – Subzonă instituții de învățământ

P.O.T. _{propus} = **35 %**

C.U.T. _{propus} = **1.00**

**Ambele se vor raporta la suprafața zonei aferente UTR-ului*

UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement

P.O.T. _{propus} = **5 %**

C.U.T. _{propus} = **0.1**

**Ambele se vor raporta la suprafața zonei aferente UTR-ului*

Bilanț de ocupare a terenului- P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL LA NIVEL DE U.T.R.			
U.T.R.	UTILIZAREA TERENULUI	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
-Suprafață P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019			
	CIRCULAȚII	845.02	94.07
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	53.26	5.93
		898.28 m²	
-Suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului			
	CIRCULAȚII	8,034.59	96.23
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	314.69	3.77
		8,349.28 m²	
RiM1-Subzonă de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă			
	CIRCULAȚII	665.45	21.76
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	944.03	30.87
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PESTE CONSTRUCȚII SUBTERANE	669.96	21.91
	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	778.82	25.46
		3,058.26 m²	
RiM2-Subzonă de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă și spații complementare (servicii/comerț)			
	CIRCULAȚII	6,652.52	22.53
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	1,713.10	5.80
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PESTE CONSTRUCȚII SUBTERANE	9,742.04	32.99
	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	11,422.99	38.68
		29,530.65 m²	
S_IE-Subzonă instituții de învățământ			
	CIRCULAȚII	1,241.40	29.78
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	2,376.37	57.00
	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	551.15	13.22
		4,168.92 m²	
VA-Subzonă spații verzi și de agrement			
	CIRCULAȚII	1,112.90	28.58
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	2,781.11	71.42
		3,894.01 m²	
		49,899.40 m²	

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate utilitățile pentru nevoile ansamblului de locuințe colective cu funcțiuni mixte se propun a fi asigurate prin serviciile publice existente în zonă: energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telefonie, internet și televiziune.

Alimentare cu apă:

Construcțiile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică a orașului.

Canalizare menajeră:

Apele menajere uzate vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.

Alimentare cu gaze naturale:

Clădirile propuse vor fi conectate la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Asigurarea agentului termic:

Pentru încălzirea corpurilor propuse nu se va utiliza agent termic din rețelele publice de termoficare. În zona studiată există rețele publice de distribuție apă caldă și agent de termoficare. Încălzirea spațiilor proiectate se va realiza prin centrale termice cu funcționare pe gaze naturale și/sau pompe de căldură aer-apă.

Asigurarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a imobilului propus se va realiza conform unui aviz tehnic de racordare eliberat solicitat la operatorul de distribuție Rețele Electrice Banat S.A. la cererea dezvoltatorului de rețeaua existentă de distribuție de medie/joasă tensiune.

III.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale - zona nu prezintă pericol de inundații, alunecări de teren, prăbușiri sau alte dezastre naturale. Înaintea eliberării AC se va realiza un studiu geo complex iar dacă se vor constata că există pericole de alunecări sau deplasări de teren se vor lua măsuri speciale de consolidare.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor - se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi depozitate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

Plantări de zone verzi

Se va asigura realizarea unui minim de spațiu verde în procent de 25% din suprafața totală de reglementare, din care minim 10% se va amenaja pe sol natural.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate

În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

III.8. Obiective de utilitate public

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor dezvoltatorului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de dezvoltator;
- crearea de locuri de muncă noi cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor dezvoltatori;
- creșterea calității vieții prin oferirea unor locuințe cotermporane calitative din punct de vedere funcțional și estetic;
- creșterea potențialului de dezvoltare a unor spații comerciale complementare locuirii;
- amenajarea corespunzătoare a Splaiului Mureșului;
- îmbunătățirea imaginii urbane și a calității vieții;
- asigurarea realizării unui minim de spațiu verde cu diferite utilizări în procent de 25% din suprafața totală de reglementare, din care minim 10% se va amenaja pe sol natural

Materializarea propunerilor prezentului studiu vor contribui la completarea caracterului zonei, oferindu-se noi servicii atât rezidenților și comunităților învecinate, cât și întregii populații a orașului.

Beneficiile comunității vor fi materializate prin următoarele investiții, realizate de către dezvoltator:

- 1- Reconversia/regularizarea profilului Splaiului Mureșului;
- 2- Realizarea unor corpuri cu funcțiune mixtă – locuințe colective și spații comerciale;
- 3- Realizarea unei noi legături între cartier și râul Mureș prin continuarea străzii Veronica Micle;
- 4- Realizarea unor spații verzi amenajate – S minimă = 25% din suprafața totală de reglementare, din care minim 10% pe sol natural

IV. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu intenționează să ajusteze/optimizeze regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani. Noile reglementări în ceea ce privește modul de ocupare al terenului și înălțimea clădirilor se încadrează în prevederile viitorului Plan Urbanistic Zonal, reglementări ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei pe următorii 20-30 de ani. Aceste prevederi au fost preluate întru totul în această documentație și sunt prezente în Regulamentul de Urbanism anexat.

În secțiunea de mobilare a parcelelor, se reglementează amplasarea pe teren a clădirilor propuse, accesele auto și pietonale, dispunerea spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

Ca măsuri viitoare și strategie de dezvoltare, se vor prelua și ajusta/optimizeza reglementările deja impuse prin P.U.G. și R.L.U. aprobat.

IULIE 2026

Intocmit,
Arh. Larisa Popa

Sef Proiect,
Arh. Cristian Banuț