



**TARA PLAN s.r.l.**  
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
 cod postal 310010, jud. Arad,  
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

Proiect: 287/2023  
 Faza: P.U.Z.  
 Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU  
 proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –  
 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI  
 COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”  
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – “CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
<b>Amplasament:</b>	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, str. Dornei, nr. 50, jud. Arad
<b>Beneficiar:</b>	DOMINUS s.r.l.
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	287/2023
<b>Data elaborarii:</b>	octombrie 2023

#### 1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este proprietatea privata a SC DOMINUS SRL si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Cat. teren
1	<b>346214</b>	<b>1.422</b>	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
2	<b>346220</b>	<b>662</b>	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
3	<b>304902</b>	<b>665</b>	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
	<b>TOTAL</b>	<b>2.749</b>		

Pe terenul avand CF nr. 346214 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

Conform extraselor de CF, imobilele nu au notate sarcini.

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, la intersectia strazilor Mucius Scaevola cu str. Dornei, fiind inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP Arad, aprobat prin HCL nr. 201/2014, amplasamentul se afla in ZIR1, SIR50, zona LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim de inaltime P+2E.

## **Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:**

**Nord** – Str. Dornei;

**Est** – str. Mucius Scaevola;

**Sud** – imobil cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter si imobile cu functiunea de locuire colectiva in regim de inaltime P+4E;

**Vest** – imobile cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter;

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 20.000 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dornei;

**Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;

**Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului;

**Vest** – zona de locuinte individuale din partea de vest a cvartalului.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si bransarea/racordarea incintei la retelele tehnico-edilitare aflate in vecinatate.

### **1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat**

---

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 3 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 346214 Arad si 346220 Arad sunt imprejmuite.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la nord de str. Dornei si la est de str. Mucius Scaevola.

Forma terenului este neregulata, putand fi inscrisa aproximativ intr-o forma dreptunghiulara si un apendice cu o latime de aproximativ 8 m in partea de sud-vest a terenului. Terenul are un front stradal la str. Dorna de aprox. 65 ml si un front stradal la str. Mucius Scaevola de aprox. 46,50 ml.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de nord-est (109,70 NMN) si cea de sud-vest (109,20 NMN) a amplasamentului.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de:

- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) vis-a-vis de str. Dornei;
- locuinte si institutii publice cu regim mic de inaltime (constructii Parter, P+1E) vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;
- locuinte colective P+4E si locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de sud;
- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de vest;

### **1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat**

---

Conform **certificatului de urbanism nr. 443/27.03.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR1, SIR50, LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E. Pe amplasament se afla o constructie anexa, in regim de inaltime Parter, care se doreste a fi demolata inainte de executia noilor obiective propuse prin prezenta documentatie.

In vederea realizarii investitiei "Construire ansamblu cu functiuni mixte, rezidential – locuinte colective, servicii si comert, cu amenajari aferente (echiparea edilitara, zona verde amenajata si zona de joaca, imprejmui, rezolvarea accesului la incinta reglementata, sistematizare verticala)" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 400 m de raul Mures, aflat la sud de amplasament.

## **1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse**

DOMINUS S.R.L., in calitate de initiator si beneficiar, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii unui imobil pentru locuinte colective, cu parter partial comercial si cu amenajarile si dotarile aferente.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament) si la racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a SC DOMINUS SRL, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 3 corpuri de cladire cu inaltime diferita, respectiv **regim de inaltime minim P+3E , regim de inaltime P+4E+Er si regim maxim de inaltime P+4E+2Er**, care insumeaza un numar **maxim de 46 unitati locative**, din care maxim 43 apartamente cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 3 spatii comerciale/de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului. Totodata, la nivelul parterului imobilului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din interiorul proprietatii reglementate, prin intermediul a 2 accese auto, din strada Dornei si din str. Mucius Scaevola.

Din punct de vedere conceptual, se propune un ansamblu format din 2 corpuri de cladire principale ( Corp A si Corp C), cu inaltime de P+4E+2Er respectiv P+4E+Er si un corp de legatura ( Corp B) intre aceste 2 corpuri principale, in regim de inaltime de maxim P+3E. Se propune realizarea unui parter sub forma unui dreptunghi cu dimensiunile laturilor de aproximativ 22,00 m x 54,00 m, care leaga cele 2 corpuri de cladire, si care va acomoda partial spatii comerciale (la parterul celor 2 corpuri de cladire principale) si spatii de parcare (atat sub cele 2 imobile principale cat si in zona dintre acestea). Planseul parterului ce genereaza parcare acoperite se va realiza inierbat, asigurand curti private ale apartamentelor de la nivelul 1 aferente celor 2 imobile principale si a corpului de legatura.

Corpul de cladire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea ca se va realiza o constructie nou propusa cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul ca limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola in relatie cu limita cadastrala a terenului reglementat nu determina unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii constructii cu str Mucius Scaevola sa fie si doar intr-un punct.

Retragerea ansamblului rezidential fata de frontul stradal al strazii Dornei se va face cu minim 1,0 m fata de limita de proprietate. Corpul B de legatura va fi retras in dreptul nivelelor 1, 2 si 3 de la frontul stradal cu str. Dornei cu minim 5,00 m.

Configuratia ansamblului rezidential a pornit de la premisa ca spatiile principale ale apartamentelor propuse sa aiba ferestre partial protejate in relatie cu strada Dornei, deoarece latura ansamblului dinspre str. Dornei este orientata pe Nord si pentru ca pe aceasta strada se afla cale de tramvai, care genereaza un disconfort pentru locuire, in cazul in care ferestre ale spatiilor de odihna ar fi orientate catre aceasta. Drept urmare, spatiile principale ale apartamentelor sunt orientate pe est, vest si sud. Pe latura nordica se vor amplasa ferestre pentru spatii precum bucatarii, bai, holuri, spatii de depozitare.

Corpul de legatura B se va amplasa la o distanta de minim 5 m fata de limita de proprietate nordica a parcelei, deci spatiile care vor avea ferestre catre str. Dornei vor fi afectate intr-un procent mai mic de circulatia tramvaiului prin fata amplasamentului. Cu toate acestea, se recomanda amplasarea spatiilor secundare locuirii pe latura dinspre strada Dornei.

Totodata, se propune realizarea unor retrageri consecutive ale nivelelor superioare ale corpurilor de cladire A si C, pe latura nordica a ansamblului (latura dinspre str. Dornei). Astfel, etajul 4 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C va avea o suprafata construita redusa fata de etajele inferioare (etaj 1, 2 si 3) cu cel putin 10%, rezultand o terasa circulabila pe limita nordica a ansamblului. Nu este obligatoriu ca terasa sa fie realizata pe toata latimea corpurilor de cladire A si C. Etajul 5 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C si etajul 6 al corpului de cladire A vor avea suprafata construita diminuatata fata de etajele curente (etaj 1,2 si 3) cu cel putin 30%, suprafata dislocata preponderent pe latura nordica a ansamblului.

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate un **total de 68 locuri de parcare, din care 60 locuri de parcare pentru apartamente (1,4 locuri de parcare/apartament). Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **2 locuri de parcare/spatiu**, rezultand un total de **6 de locuri de parcare**. Pentru **vizitatori** se prevad **2 locuri de parcare**.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad**. Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 687 mp si se vor planta minim 18 arbori (14 buc pt. zona verde + 4 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

## **1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse**

**Categoriile functionale ale dezvoltarii.** Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

### **Funciunea principala (dominanta):**

- 1. Zona rezidentiala cu parter comercial** – constructie cu destinatia locuinte colective, spatii de servicii /comert (alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala,

sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) si parcare la nivelul parterului.

### Funcțiuni complementare:

2. **Zona verde de incinta** – zona verde amenajata, in suprafata de min. 25% din suprafata incintei reglementate.
3. **Zona cai de comunicatie** – accese, alei carosabile si pietonale, parcare, platforme si amenajarile tehnico-edilitare;

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.988 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren curti-constructii cu functiunea de locuire</b>	2.749,00	100.00%	0	0,00%
<b>Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert</b>	0,00	0.00%	825	30.00%
<b>Parcari acoperite la nivelul Parterului , cu terasa inierbata</b>	0,00	0,00%	330	12.00%
<b>Zone verzi de incinta (min. 25%)</b>	0,00	0.00%	687	25.00%
<b>Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta</b>	0,00	0.00%	907	33,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2.749,00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2.749,00</b>	<b>100.00%</b>

**Servituti.** Nu e cazul.

### **1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

**Dotari de interes public.** Nu e cazul.

#### **Circulatie si asigurarea acceselor.**

Momentan, exista 2 accese carosabile in incinta avand latime minima de 4 m, aflate pe strada Mucius Scaevola si un acces pietonal pe str. Dornei.

Pentru noul ansamblu rezidential se propune realizarea unui nou racord al incintei cu strada Dornei, cu o latime de minim 4,50 m si maxim 6,00 m si unui acces din strada Mucius Scaevola, cu o latime de minim 4,50 m si maxim 6,00 m, functie de solutia finala la faza autorizarii constructiei. Cele 2 accese existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accese auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor si casele de scara aferente celor 2 corpuri de cladire se vor accesa direct din trotuarele existente.

Pe latura nordica a proprietatii, in retragerea de min. 1,00 m fata de limita de proprietate, se propune realizarea unei zone verzi. Aceasta zona verde va fi intrerupta de accese pietonale la spatiile comerciale, respectiv zonele de acces ale imobilelor de locuit.

Pentru realizarea acceselor auto vor fi afectate suprafete din domeniul public in proprietatea STATULUI ROMAN, in administrarea Mun. Arad (CF nr. 358756 Arad – str. Dornei si CF nr. 351097 Arad – str. Mucius Scaevola).

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

### **Parcaje.**

Pentru maximul de 46 unitati locative, **in incinta pot fi amenajate 68 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate **min. 1,4 locuri de parcare/apartament**, rezultand un maxim de **60 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

**Pentru vizitatori**, se va asigura un numar de minim **2 locuri** de parcare.

**Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu rezultand un numar de minim 6 locuri de parcare.**

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

**Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.** Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 687 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Se vor planta **minim 14 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare ( 35 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

In plus, se propune realizarea unei terase inierbate, in zona parcarilor acoperite, in suprafata de minim 190 mp.

### **Echiparea tehnico-edilitara.**

#### Situatia existenta:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

#### Situatia propusa:

**1. Alimentarea cu apa potabila** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe strada Mucius Scaevola, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.

Racordarea parcelei la reseaua stradala se va face printr-un camin de apometru, amplasat intre str. Mucius Scaevola si limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa incadrat de doi robineti de inchidere cu mufa. Caminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fonta necarosabile.

La trecerile prin fundatii conductele trebuie protejate cu tub de protectie din teava de otel neagra, iar golurile etansate.

Conducta de bransament va fi dimensionata corespunzator din punct de vedere hidraulic si al incarcarilor statice la care va fi supusa, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

**2. Reteaua de apa pentru incendiu** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

**3. Canalizarea menajera** - Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la reseaua existenta pe strada Mucius Scaevola, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Amplasamentul studiat este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reseaua aflata in fata proprietatii.

**4. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

**5. Alimentarea cu energie electrica** – se va face printr-un racord la reseaua stradala existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiata sa se faca prin linii electrice subterane de joasa tensiune, atat pentru cladiri cat si pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectiva a lucrarilor, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice (SC Enel Distributie SA, UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

**6. Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe strada Mucius Scaevola, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

**7. Gospodarie comunala** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

**Pentru zona de servicii**, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

## **1.8. Capacitatile de transport admise**

---

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor. In timpul exploatarei investitiei, nu exista un volum semnificativ de produse ce vor circula in incinta, decat cel de tip casnic.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu genereaza alte emisii de noxe.

Intentia investitorului vizand dezvoltarea unei cladiri pentru locuinte colective cu parter comercial, dupa finalizarea lucrarilor de constructii, circulatia se va desfasura cu autoturisme de tonaj mic – max. 3,5 t, cu exceptia masinilor pentru gospodarie comunala, pompieri, ambulanta si pentru alimentare parter comercial, dupa caz.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

## 2. INDICATORII PROPUȘI

### 2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

<b>POT min = 20,00 %</b>	<b>POT max. = 30%</b> - la nivelul etajelor cu funcțiunea locuințe colective (etaj 1 ÷ 4 + 2Er). <b>POT max = 42,00 %</b> - la nivelul parterului cu funcțiune servicii/comert și parcaje;
<b>CUT min = 0,75</b>	<b>CUT max = 1,95</b>
Regim de înălțime: <b>min. P+2</b>	Regim de înălțime: <b>CORP A: max. P+4E+2Er</b> <b>CORP B: max. P+3E</b> <b>CORP C: max. P+4E+2Er</b> <b>Parcare acoperita: max. Parter și terasa înierbata</b>
Hmin = 10,00 m	<b>CORP A: Hmax : 22,00 m</b> <b>CORP B: Hmax : 13,00 m</b> <b>CORP C: Hmax : 19,00 m</b> <b>Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m</b>
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 687 mp)
	Spatii verzi terasa înierbata (peste parcare: = min. 190 mp)

### 2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola :** Corpul de clădire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea că se va realiza o construcție nouă propusă cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul că limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola în relație cu limita cadastrală a terenului reglementat nu determină unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii construcții cu str Mucius Scaevola să fie și doar într-un punct.

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei :** clădirea va fi retrasă cu min. 1,0 m fata de frontul stradal. Corpul de legatură B se va retrage cu minim 5,0 m fata de frontul stradal.

Fata de limita sudică de proprietate: clădirile vor avea **retrageri minime între 12,50 m și 19,80 m** conform planșei 02 A – Conceptul propus.

Fata de limita vestică de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform planșei 02 A – Conceptul propus.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Ansamblul rezidențial va avea următorul regim de înălțime: Corp A – max. P+4E+2Er; Corp B – max. P+3E; Corp C – max. P+4E+Er.

Se propune realizarea unor retrageri consecutive ale nivelelor superioare ale corpurilor de clădire A și C, pe latura nordică a ansamblului (latura dinspre str. Dornei). Astfel, etajul 4 al celor 2 corpuri de clădire principale Corp A și Corp C va avea o suprafață construită redusă fata de etajele inferioare (etaj 1, 2 și 3) cu cel puțin 10%, rezultând o terasă circulabilă pe



limita nordica a ansamblului. Nu este obligatoriu ca terasa sa fie realizata pe toata latimea corpurilor de cladire A si C. Etajul 5 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C si etajul 6 al corpului de cladire A vor avea suprafata construita diminuata fata de etajele curente (etaj 1,2 si 3) cu cel putin 30%, suprafata dislocata preponderent pe latura nordica a ansamblului.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

Imprejmuirea la frontul stradal al str. Dornei se va realiza in drept cu constructia propusa, respectiv cu o retragere de min. 1,5 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

---

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

---

Funciunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale. Prin aceasta abordare se urmareste diversificarea functiunilor complementare locuirii astfel incat locuitorii din zona sa beneficieze in imediata vecinatate si de alte activitati, cu respectarea compatibilitatii functiunilor si armonizarea regimului de inaltime conform RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

---

### **4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI A LOCALITATII**

---

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si incheaga o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unui imobil in regim de inaltime max. P+4E+2Er, Hmax. 22,00 m care sa adaposteasca maxim 43 apartamente cu pana la 2, 3 si/sau 4 camere, si 3 spatii de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) la nivelul parterului, cu toate dotarile si amenajarile necesare bunei functionari.

SC DOMINUS SRL fiind o societate care activeaza in domeniul constructiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre beneficiar. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

---

### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

---

**Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.** Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru amenajarea acceselor, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

## 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

**Nu vor exista costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.**

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

## 7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

## 7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- Amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- Amenajare zone verzi de incinta.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Etapa III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta,	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	DOMINUS S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

## **8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura la parterul imobilului, pe langa taxe si impozite pe cladiri.

Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi si zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei si orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor in incinta si a dotarii acesteia cu utilitati, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

**arh. Andreea TUTU**