

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și RLU aferent **ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE și REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”**

FAZA:
ETAPA 1 – 2023
STUDIU DE OPORTUNITATE

FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură: arh. Arina ȘUGAR
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
arh. Arina ȘUGAR



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu de prezentare

2. PIESE DESENATE

- 2.1. Încadrare în zonă planșa nr.1
- 2.2. Analiza Situației existente planșa U01
- 2.3. Conceptul propus planșa U02
- 2.3. Planșă concept planșa U03
- 2.3. Planșă concept planșa U04

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU

Întocmit,
arh. Arina ȘUGAR



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD
BENEFICIAR: PROPRIETARI	S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. pentru proprietarii: MIHAELA MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. S.C. IOVIROM S.R.L. S.C. MOARA VEST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	577/2023
DATA ELABORĂRII:	octombrie 2023
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate înainte de elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 52907mp, compusă din 21 de proprietăți într-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. în conformitate cu C.F. nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, Arad.

1. AMPLASAMENTUL. SITUATIA EXISTENTĂ :

Incinta cu propuneri este pe Calea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274C, în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, conform extraselor de carte funciară pentru informare, eliberate de OCPI C.F.Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD, și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 42, unitate teritorială de referință în care funcțiunea dominantă a zonei este determinată de Zona industrială vest și funcțiunile complementare admise ale zonei sunt Spații comerciale și prestări servicii.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 52907 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L., ing. top. autorizat Lucian Dănuț, la 54039 mp. Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, amplasată în frontul Calea Aurel Vlaicu, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri, și are o formă neregulată în plan. Terenurile se regăsesc în proprietatea privată a diverse persoane fizice și juridice: MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L..conform extraselor de carte funciară.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann” – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

Dintre acestea amintim imobilul construcție monument istoric inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann”.

Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :

La N: Strada Corbului;

La E: Strada Meșterul Manole;

La S: Calea Aurel Vlaicu;

La V: Strada Poetului;

U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

Țesut urban neomogen.

U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus menționate.

Zona studiată are suprafața de cca. 167,000mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea directă sau prin servitute a acceselor rutiere din strada Calea Aurel Vlaicu.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu
- Agrement: Bidi – Băi termale Gai;
- Servicii: Mall Galeria (momentan neutilizat);
- Locuințe colective ;
- Industrial – fabrici utilizate sau dezafectate ;
- Căi ferate ;

Incinta reglementată are suprafața de **52.907 mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;
- La V: Cale ferată Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 301334**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320601**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320612 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	414	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	construcții industriale și edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita desfasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	construcții industriale și edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; cabina poarta+expeditietarate



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320607 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	842	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320616 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	construcții anexa	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320610 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320599 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320604 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/13	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	construcții industriale si edilitare	2.116	Cu acte	S. construita la sol:2116 mp; S. construita desfasurata:2116 mp; moară, 2 anexe moară,expediție faină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 321196 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	cabina cantar



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

	6702/2/21/1				
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	estacada

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320618 Arad

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	287	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 315008 Arad

DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307160 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320625 Arad**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	632	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 316902 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14370-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cladire framintare și depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 silozuri faina
A1.4	CAD: 14370-C4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320598 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	construcții industriale si edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	construcții industriale si edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	construcții industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	construcții industriale si edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320353 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 300614 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307255 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 577 / 2023

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320660 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320606 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320662 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

În prezent terenul este ocupat de construcții de tip industrial majoritatea fiind neutilizate.
Suprafață construită existentă aferentă incintei studiate: cca.10.512mp
Suprafață construită desfășurată existentă aferentă incintei studiate: cca. 20.512mp

Indici urbanistici existenți aferenți incintei studiate:

- P.O.T. existent = 19,86 %
- C.U.T. existent = 0,39

În prezent accesul se face direct din Calea Aurel Vlaicu.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcțiilor existente în incinta studiată nu sunt utilizate și sunt într-o stare avansată de degradare. Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă în incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă și potențial de dezvoltare incintei studiate.

În ultimii ani, monumentul istoric – clădirea Morii nu a fost utilizat și întreținut. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

- AC 1938/16.12.2019 pentru AUTORIZAREA "REOVARE FAȚADE PRINCIPALE LA FRONTURILE STRADALE"

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea avizului de oportunitate înaintea elaborării documentației de urbanism PUZ - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1163 din 20.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI ȘI OPERATIUNILOR PROPUSE

S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea **ELABORARE PUZ & RLU aferent „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”**.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **dezvoltarea incintei studiate** cu funcțiuni mixte, zone mixte, de turism, instituții, servicii, comerț și administrativ.

Incinta studiată are suprafața de 52.907 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea încadrată în specificul funcțiunii de turism și anume hotel.

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejurimilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

Nu se propune demolarea construcției monument istoric – clădirea Morii, deoarece se dorește ca aceasta să devină ancora noului ansamblu în zona de servicii și comerț. Având în vedere valoarea istorică a monumentului amintit, adânc pecetluită în memoria colectivă a arădenilor, se propune consolidarea, reabilitarea și conversia

Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de calitate și clasificare superioară, un sector prea puțin exploatat al industriei serviciilor de cazare și alimentare pe raza municipiului Arad.

Propunerea de consolidare, reabilitare și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de renume internațional recunoaște astfel importanța rolului familiei Neuman în viața publică a Aradului, atât de pozitiv în evoluția și dezvoltarea orașului, privind aspecte ale vieții economice, sociale, culturale sau chiar sportive din perioada cuprinsă între mijlocul secolului XIX și până în zilele noastre.

Întreprinderea fraților Neuman a pornit foarte modest, ca urmare a recunoașterii necesităților economice. Cei trei tineri fondaseră în 1851 o mică distilerie la marginea orașului, pe drumul care ducea la Pecica. Întreprinderea a confirmat foarte repede chiar și cele mai îndrăznețe vise ale celor trei frați. Numele Neuman începuse să devină cunoscut cu adevărat în Arad, după ce în doar câțiva ani mica distilerie se transformase într-o veritabilă fabrică. Fabrica a fost extinsă în 1862 adăugându-se și o moară cu aburi. La finele veacului XIX fabrica de spirtoase producea la mare capacitate, în timp ce moara cu aburi măcina 90 de mii de maje de grâu. În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirit și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate, astfel că proprietarilor li s-a interzis pătrunderea în incinta fabricilor înființate și dezvoltate de aceștia. În anii socialismului s-au găsit oameni capabili să conducă atât moara cât și fabrica de spirit și drojdie cu rezultate deseori notabile. Cu toate acestea industrializarea forțată și lipsa re tehnologizărilor au condus în timp la declinul Fabricii. Fabrica a ajuns astfel să vegeteze în deceniul premergător revoluției din decembrie 1989, astfel că în perioada privatizărilor din anii '90 fabrica a fost devalizată și, în parte, distrusă. Au fost modificate și re compartimentate spațiile interioare, amenajate inițial în vederea unei producții optime, iar atelierelor și construcțiile interioare considerate de prisos au fost demolate. Din păcate, nu avem cunoștință despre vreo arhivă fotografică privind starea inițială a spațiilor interioare, deși clădirea Morii figurează în lista monumentelor.

Pe de altă parte, prin dezvoltarea și operarea unui parc de retail, de-a lungul celor 15 ani de activitate în domeniu ale investitorului direct interesat, s-a dovedit ca acest model de afacere are foarte multe avantaje în comparație cu alte modele de comerț modern (magazine stradale sau shopping-mall-uri).

Dintre atu-urile parcurilor de retail amintim:

- fiecare magazin din cadrul parcului de retail are acces direct de pe platforma de parcare, astfel clientul își poate face cumpărăturile dorite într-un mod mult mai rapid și convenabil. Platforma de parcare este astfel concepută să poată oferi fiecărui operator o expunere și accesibilitate uniformă. În proiectul propus, alături de ancora hotelieră de renume internațional, propusă a fi utilizată în regim de înălțime P+4E+M, având suprafață construită desfășurată de cca. 12.800 mp, și a unui retailer arhicunoscut, în suprafața construită de cca. 2.300 mp, vor fi prezenți și alți operatori internaționali, cu o suprafață totală cumulată de aproximativ 30.000 mp.

- soluția constructivă a parcurilor de retail presupune amplasarea magazinelor pe un singur nivel (parter), astfel ca valoarea investițională este mult redusă față de un mall, acest lucru ducând la un nivel al chiriei mult mai scăzut față de cea dintr-un mall; pentru aceeași suprafață închiriată, un operator va plăti o chirie dublă într-un mall.

- inexistența circulațiilor interioare (culoare de evacuare, holuri de trecere), consumul energetic, costurile de mentenanță și de exploatare sunt cu mult diminuate. Astfel, dacă în cazul mall-urilor aceste costuri însumate pot dubla valoarea chiriei operatorilor economici, în cazul parcurilor de retail costurile suplimentare de mentenanță și operare ajung la maxim 20% din valoarea chiriei.

- tot datorită accesului separat în magazine, direct dinspre platforma de parcare, fiecare operator este liber să își aleagă independent orarul de funcționare în funcție de profilul clienților proprii.

- posibilitatea amplasării pe acoperișul clădirii a panourilor solare și a altor surse alternative de energie, conduce la facilitatea operatorilor de a fi independenți energetic, astfel că pot face și o economie din punct de vedere al costurilor de funcționare.

Pentru proiectul propus estimăm că pe durata execuției lucrărilor de construcție și amenajare vor fi generate 150 de locuri de muncă. Durata acestor lucrări de construcție va fi de 8-9 luni.

Operatorii care își vor desfășura activitatea în parcul de retail vor genera cel puțin 100 de angajări directe. Din datele acumulate până acum în situații similare din țară, proporția angajaților locali este de peste 90%.

Un comerț și servicii moderne, civilizate, desfășurate în condiții de securitate sanitară, evitând aglomerarea în spațiile închise, reprezintă un alt avantaj al acestor parcuri de retail, în condițiile post-pandemice. Totuși, riscul apariției altor situații speciale nu este neglijat în acest caz.

Având mai multe alternative de comerț modern și diversificare a mărfurilor și serviciilor, se generează pe orizontală o altă cerere de dezvoltare, cea a spațiilor moderne de depozitare, de transport și nu în ultimul rând a producției de bunuri.

Considerăm că amplasarea strategică pe artera importantă din municipiul Arad pe calea de intrare dinspre DN7 Nădlac – Arad, în proximitatea zonei rezidențiale, dar și a celor de producție și de depozitare, precum și propunerea de valorificare a monumentului istoric – Moara – constituie puncte forte ale acestui proiect, care va deveni în scurt timp una dintre destinațiile preferate de cumpărături și petrecere a timpului ale arădenilor de toate vârstele.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Reabilitarea și refuncționalizarea monumentului istoric de categoria B – clădirea Morii
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1E spre limita de nord a incintei studiate;
- parcare supratreană și spații verzi.
- Construirea unui restaurant de tip drive thru
- Alei pietonale
- Alei de aprovizionare
- Spații plantate
-

Aceste lucrări vor gravita în jurul clădirii monument – Moara iar toată amenajarea și construirea ansamblului va avea ca scop punerea în valoare prin proiect a acestui obiect.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone,
- Stabilirea de reglementări specifice zonei de, servicii, comerț, administrație și turism, funcțiilor admise agrement - alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiilor complementare, funcțiuni comerciale de tip retail.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi
- Asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei cu funcțiuni mixte.

- Construcții existente propuse spre refuncționalizare monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- Construcții propuse: construcție regim de înălțime P+1E cu funcțiuni galerii comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati functionale:

- Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Se propun următoarele **funcțiuni admise**:

A.I. **Construcții administrative** (sedii de birouri, construcții financiar bancare -sedii unor filiale de bănci, sedii unor fundații și organizații neguvernamentale)

A II. **Construcții comerciale** având destinația magazine alimentar și nealimentar, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune), spații de coworking și spații multifuncționale.

A III. **Funcțiuni terțiare având destinația:**

-**servicii profesionale**(cabinet stomatologic, cabinet de medicină,laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

-**servicii manufacturiere**: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

- **servicii cu acces public**: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiu foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

A IV. **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, aletelied e artă, centru de conferințe etc)

A V. **Turism** având destinația de hotel, apart-hotel etc.

A.VI. **Dotări ale incintelor propuse** - (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incintă, parcare, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare), împrejuriri.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, astfel funcțiunile propuse nu afectează negativ vecinătățile, acestea fiind compatibile între ele.

Accesuri și împrejuriri

Accesul carosabil și pietonal în incintă se va putea face prin racordare la drumurile existente, direct din Calea Aurel Vlaicu. Se propune dezvoltarea zonei pentru spații prestări de servicii și spații comerciale, cu următorii indicatori urbanistici propuși

În prezent accesul auto la teren se face direct de pe strada Calea Aurel Vlaicu prin terenul nr. Topo: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11 Arad, CF nr. 320162 Arad prin poarta de acces. Accesul pietonal se

face prin terenul nr. Topo: 3888-3893/5/2;3894/1/2; 3900/2;6702/2/11 Arad, CF nr. 320162 Arad prin poarta de acces.

Se propune păstrarea accesului auto direct pentru aprovizionare din strada Calea Aurel Vlaicu și se propune un acces secundar prin record în drumul de acces Aleea Jupiter.

Se propune crearea a două accesuri pietonale de pe latura sudică.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime **existent** în incinta studiată este de la P la S+P+4 (monument istoric – clădirea Morii)
Autorizarea executării construcțiilor noi se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime maxim **propus: P+1E Hmaxim 15.00m**

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor va fi 2 S+DS+P+M(mez)+2E h max =15.00 m

Amplasarea în interiorul parcelei

Se propune reglementarea terenului ca o singură zonă compactă, subunitatea funcțională UTR 43, construcții industriale să fie reconvertită în zonă cu servicii, comerț, funcțiuni complementare, funcțiuni administrative și completată de o zonă pentru turism.

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

- H/2 din înălțimea maximă a construcțiilor propuse (max. 15,00m) de la limita zonei de implementare, rezultând o retragere minimă de 7m prezentă pe toate laturile zonei de implementare.

Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de elaborare a propunerilor preliminare.

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejmirilor, a copertinelor, acceselor, a teraselor ridicate, pergolelor, a construcțiilor cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere), cabinele poartă.

Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent **funcțiuni de turism = conform HGR 525/1996 avexa nr.6 pentru funcțiunea de turism spațiul verde alocat în raport cu suprafața terenului este de minim 30%**. Având în vedere că funcțiunea de turism aferentă acestui proiect este prezentă doar pe parcela pe care se află construcția monument acesta se va reglementa în detaliu la faza D.T.A.C

- Suprafața de teren aferent funcțiunii **comert , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale și coworking = minim cca. 46,700 mp – suprafața spațiu verde aferent funcțiunii comerciale = minim cca. 7005mp**

- Suprafața de teren destinată dezvoltărilor ulterioare se va reglementa în funcție de funcțiunea aleasă pentru dezvoltare conform **HGR 525/1996 avexa nr.6**



- Total NECESAR ESTIMAT de spatiu verde: va fi stabilit la faza D.T.A.C. conform HGR 525/1996 avexa nr.6 Si HCLMA 572/2022.

Se propune un **procent minim de 15 % spații verzi care se vor amenaja atat la sol cât și pe terase orizontale înierbate.**

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției astfel:

Pentru construcții comerciale și servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- * un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante (alimentație publică) va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcelele clienților.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcțiile administrative (birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiunea de turism (hotel):** Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare R.G.U. Anexa nr. 5.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare R.G.U. Anexa nr. 5.

Acestea se vor detalia in faza de proiectare D.T.A.C. atunci cand va fi detaliată tema de proiectare pentru hotel.

- **Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale și coworking:** - cca. 26.600 mp – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare= **400 locuri de parcare**

Total NECESAR ESTIMAT locuri de parcare: Acestea se vor detalia in faza de proiectare D.T.A.C. atunci cand va fi detaliată tema de proiectare pentru hotel.

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat,

după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

-Locurile de parcare necesare se vor amenaja atât la sol cât și în interiorul parcării subterane propuse.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform R.G.U. aprobat prin HG 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public și privat adiacent. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

C. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		52.907,00	100,00	52.907,00	100,00
1	Suprafața construită	Cca. 10.512	29.90	Max. 26450,00	max. 50,00
2	Suprafața construită desfășurată	Cca. 20.512	-	Max. 65450,00	-
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme amenajate la sol	Cca. 4.197.57	47,50	21580	40.78
4	Zone verzi amenajate	0.00	22,60	min. 10581.40	min. 20%
5	Zone verzi neamenajate/pentru dezvoltări ulterioare	38.197,10		Cca. 7387,00	13.96
	TOTAL GENERAL	52.907,00	100,00	52.907,00	100,00

Suprafață construită existentă: 10.512 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 20.512 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 19.86 %

- C.U.T. exisetnt= 0.39

Indici urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus= 50.00 %

- C.U.T. maxim propus= 1.20

C. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deși potențialul terenului în majoritate neutilizat și a clădirii monument istoric de categoria B – clădirea Morii este foarte mare.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a funcțiilor administrative comerciale și servicii a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

D. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât, în special, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

De asemenea, prin prezentul proiect se propune extinderea, reabilitarea, refuncționalizarea și schimbarea conformării unei construcții neutilizate și teren parțial neutilizat și neîntreținute reprezentând principala disfuncționalitate.

E. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Constituției, realizarea drumului colector în incinta studiată) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 1163/ 20.07.2023.

F. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

În timpul elaborării propunerilor se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și care nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni mixte: administrativă, comerț, servicii și spații de cazare (turism); precum și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a. se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

- Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:
- afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
 - participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

În Etape următoare obținerii Avizului de Oportunitate, în Etapa elaborării propunerilor preliminare se vor întocmi Studii de fundamentare sau cercetări prealabile, așa cum vor fi stabilite de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism și Planul de acțiune conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh.Arina ȘUGAR

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE