

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. Introducere

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.  
**ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ**

**AMPLASAMENT:** Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, pășune,  
conform CF **330004** ( S=31 608,00mp ), CF **348985** ( S=1 622,00mp ),  
CF **347263** ( S=28 500,00mp ), CF **347262** ( S=15 000,00mp ), CF **347199**  
( S=10 000,00mp ), CF **347222** ( S=10 000,00mp ), CF **348986** ( S=7 930,00mp ),  
CF **348860** ( S=4 000,00mp ), CF **346786** ( S=4 000,00mp ),  
CF **348861** ( S=4 000,00mp ), CF **348859** ( S=9 948,00mp ),  
CF **348862** ( S=3 488,00mp ), CF **348863** ( S=2 363,00mp ),  
CF **348821** ( S=9 960,00mp ), CF **330003** ( S=14 641,00mp ) Arad.

**BENEFICIAR:** **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel,  
PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.,  
S.C. WEST STOP S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. PLASIS S.R.L.  
**NUMĂR PROIECT:** 133/2018  
**DATA ELABORĂRII:** noiembrie 2018  
**FAZA PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – E.1.

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor  
LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C.  
METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu  
funcțiunea actuală agricolă ( pășune ), în zonă destinată funcțiunilor rezidențiale, de servicii,  
comerț și logistică, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Deasemenea  
se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și  
conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare  
creării unei infrastructuri adecvate.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1482 din 04.07.2018** eliberat de  
Primăria Mun. Arad.

Categoria de folosință a parcelelor este pășune, acestea fiind incluse în intravilan.

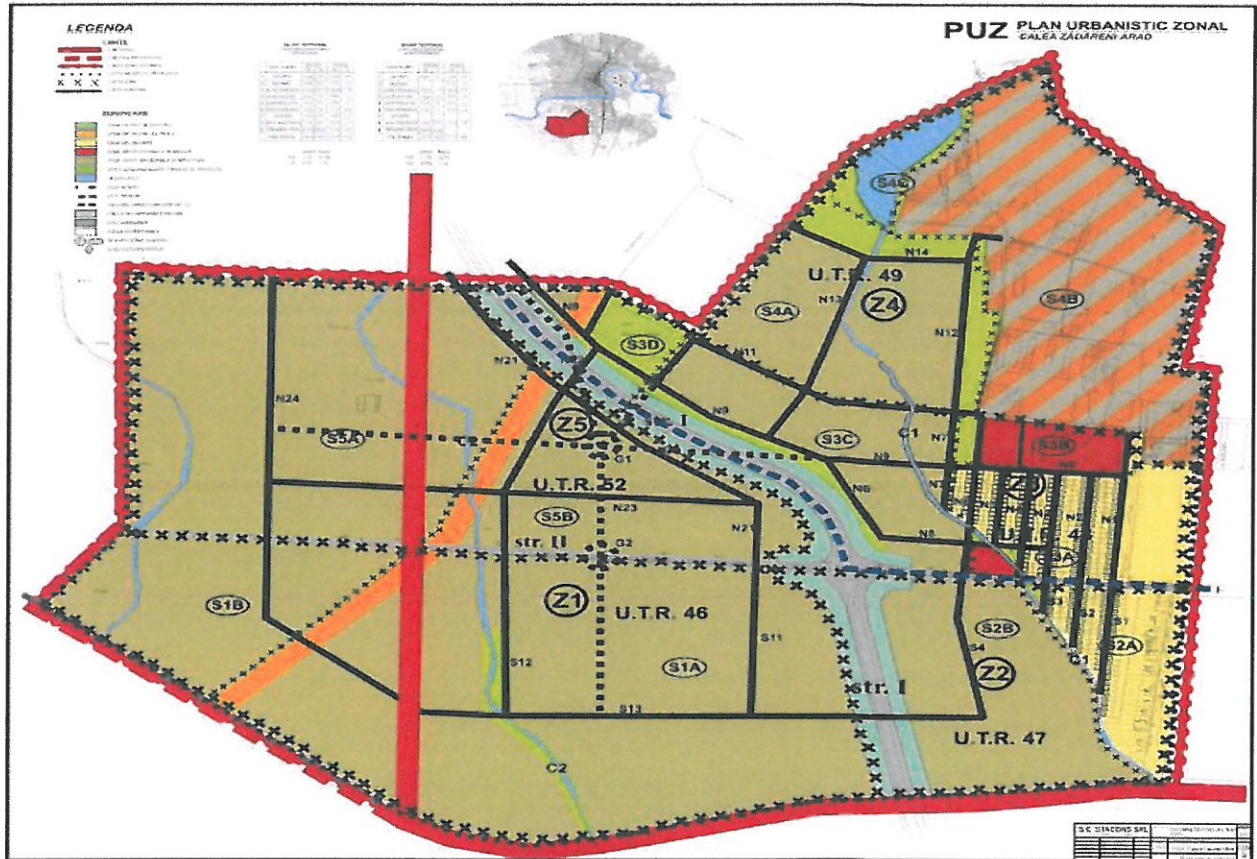
**Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 169 864,00mp.**

**Terenul care se va lotiza efectiv se compune din cinsprezece parcele, având o  
suprafață însumată de 157 060,00mp, conform Extrasului C.F. nr. 330004 CF 348985, CF  
347263, CF 347262, CF 347199 , CF 347222 CF 348986 , CF 348860 CF 346786,**

CF 348861 CF 348859 , CF 348862 CF 348863 CF 348821 , CF 330003 Arad,  
 reprezentând proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice  
 LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C.  
 METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.

Terenurile incluse incintei reglementate sunt descrise în tabelul situației juridice existente.

Terenul este reglementat prin PUG Arad, fiind inclus în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe ( conf. P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005 ).



**S 3c** – in partea centrală a zonei, delimitat N – N11 (Z4); S – Ogorului; E – str.N6,7; V – centură str. I +prelungirea str. Constituției. Funcțiunea dominantă este cea de industrie nepoluantă, prestări servicii, comerț.

**Z4.** Funcțiunea existentă și propusă a zonei este mixtă – comerț, depozite, prestări servicii existente, industrie, menținute și dezvoltate la estul zonei și agrement, mic comerț în partea N. Pe ea există o mare diversitate de clădiri și funcțiuni dar și terenuri libere, din acest motiv el se imparte în 3 subzone, relativ grupate pe categorii funcționale (A-industrie, B-comerț, dotări, prestări servicii, Cagrement).

**S4a** – în partea centrală a zonei, delimitată N – str. N14; S – str.N11, E – S4B (zonă mxtă existentă); str. Constituției, cu funcțiunea dominantă de industrie, servicii, depozite, comerț

**Se recomandă modernizarea funcțiilor existente, concomitent cu crearea unei relații funcționale cu cartierul de locuințe din E și N.**

**Zona studiată** are suprafața de 422 104mp, situația existentă / propusă fiind descrisă în următorul tabel:

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	S= 422 104mp	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pășune intravilan		226 483 mp	53,66%	69 423 mp	16,45%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2		33 863 mp	8,02%	71 823 mp	17,02%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie		28 768 mp	6,82%	100 201 mp	23,74%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere		109 230 mp	25,88%	150 037 mp	35,54%
Zone verzi și de protecție carosabil		16 500 mp	3,90%	23 360 mp	5,53%
Canale de desecare		7 260 mp	1,72%	7 260 mp	1,72%
<b>TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:</b>		<b>422 104 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>422 104 mp</b>	<b>100,00%</b>

## 2. OPERAȚIUNI PROPUSE

### 2.1. AMPLASAMENT

La **vest**, incinta studiată se învecinează cu autostrada A1, proximitatea impune respectarea zonei de protecție de 50m.

La **sud** de incintă limita fizică este constituită de segmentul de legătura cu autostrada A1. Spre **est**, terenul se învecinează cu o zonă rezidențială cu caracter rural, cu inserții de locuințe semicolective (clădiri înșiruite) și funcțiuni complementare, dezvoltată pe structura străzilor ortogonale Viilor, Armoniei, Str. Petuniei, Str. Pinului e.t.c. .

Limita fizică dintre terenul propus spre amenajare și zona rezidențială este reprezentată de strada Strada Constantin Ticu Dumitrescu și Strada Mihail Mărcuș.

Spre **nord**, terenul se învecinează cu parcele cu destinații agricole și unități de producție industrială nepoluantă (Asolfinitex s.r.l. ).

### 2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Suprafața incintei propuse pentru reglementare este de 169 864,00mp, cuprinzând terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor și elemente învecinate afectate ( canale, drumuri existente). Canalul Hcn2605/1, strada Constantin Ticu Dumitrescu și strada Mihail Mărcuș sunt neînregistrate cadastral, aria acestora s-a măsurat în plan în baza ridicării topografice, pentru a se calcula suprafața incintei propuse pentru reglementare.

Terenul reparcelat reprezintă proprietatea privată a beneficiarilor LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L. și nu are înscrieri pivoitoare la sarcini.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Cat. de folosință
1	LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C.METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.	CF 330004 CF 348985, CF 347263, CF 347262, CF 347199, CF 347222 CF 348986 , CF 348860 CF 346786, CF 348861 CF 348859 , CF 348862 CF 348863 CF 348821 , CF 330003	157 060mp	330004, 348985, 347263, 347262, 347199, 347222, 348986, 348860, 346786, 348861, 348859, 348862, 348863, 348821, 330003	Pășune, intravilan

**Incinta reglementată măsoară aria de 169 864,00mp, fiind compusă din imobilele:**

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ			
<b>1. IMOBILELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE</b>			
- proprietari: LUCA Petre-Adrian, LUCA Ana, PRINȚĂRULI Dorinel, PRINȚĂRULI Florina-Adriana, S.C. WIPSTEEL S.R.L., S.C. METALOTRANS S.R.L.			
Nr. cadastral	Adresa	intravilan Arad	S masurata a imobilului (mp)
CF 330004 ( S=31 608,00mp ), CF 348985 ( S=1 622,00mp ), CF 347263 ( S=28 500,00mp ), CF 347262 ( S=15 000,00mp ), CF 347199 ( S=10 000,00mp ), CF 347222 ( S=10 000,00mp ), CF 348986 ( S=7 930,00mp ), CF 348860 ( S=4 000,00mp ), CF 346786 ( S=4 000,00mp ), CF 348861 ( S=4 000,00mp ), CF 348859 ( S=9 948,00mp ), CF 348862 ( S=3 488,00mp ), CF 348863 ( S=2 363,00mp ), CF 348821 ( S=9 960,00mp ), CF 330003 ( S=14 641,00mp )			<b>157 060,00mp</b>
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Mentiiuni	Aria (mp)
330004	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	31 608,00
348985	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	1 622,00
347263	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	28 500,00
347262	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	15 000,00
347199	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	10 000,00
347222	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	10 000,00
348986	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	7 930,00
348860	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
346786	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
348861	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
348859	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	9 948,00
348862	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	3 488,00
348863	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	2 363,00
348821	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	9 960,00
330003	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	14 641,00
<b>TOTAL</b>			<b>157 060,00mp</b>
<b>2. CANALE ÎNVECINATE AFECTATE ( TRAVERSARE )</b>			
Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neinregistrat	cad.348986	HCn 2605/1	7 259,75 mp
<b>TOTAL</b>			<b>7 259,75 mp</b>
<b>3. DRUMURI ÎNVECINATE AFECTATE ( acces parcele propuse )</b>			
Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neinregistrat	neinregistrat	Str. Izlaz, Str. C-tin Ticu Dumitrescu	5 544,25 mp
<b>TOTAL</b>			<b>5 544,25 mp</b>
<b>TOTAL INCINTA REGLEMENTATA :</b>			<b>169 864,00 mp</b>

### 2.3. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DEMARAT

Din punct de vedere funcțional, terenul constituie o zonă de trecere între proximitatea rezidențială și platforma industrială Zădăreni Sud, cu tendințe de expansiune. Dezvoltarea de mici antreprize comerciale sau furnizoare de servicii complementare funcțiunilor industriale și rezidențiale existente contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei.

#### Strategia funcțională propusă presupune divizarea terenului în următoare subunități:

1. zonă rezidențială cu regim de înălțime redus ( P+2E+M/Er )
2. servicii și comerț
3. zonă verde amenajată
4. căi de comunicație / drumuri

#### Se propune lotizarea terenului într-un număr de 72 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40% - 60% ,C.U.T.maxim 1,5 - 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 10%
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului ( lot CF348985 ) într-o poziție tangenta tramei de circulații;

**Distribuția funcțională a parcelelor pe zone este descrisă în tabelul de mai jos:**

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 ZONĂ REZIDENȚIALĂ		ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 ZONA SERVICII, COMERT		ZONA Z3 ZONA VERDE AMENAJATĂ	ZONA FUNCȚIONALĂ Z4 CĂI DE CIRCULAȚIE	
Parcela 15.....71		Parcela 1.....14		Parcelele 43, 72	drumuri propuse în incinta	
P.O.T.MAXIM max. 40%	C.U.T.MAXIM max. 1,50	P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	amenajări neconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare	P.O.T.MAXIM max. 0%	C.U.T.MAXIM max. 0,00
P+2E+Er / M, H <sub>max</sub> comisă = 12,00m		P+3E, H <sub>max</sub> = 20,00m, H <sub>comisă</sub> = 20,00m			amenajări adiacente drumurilor propuse	

**Propunerea de zonificare funcțională se bazează pe ideea protejării / izolării parcelelor de locuire de loturile cu destinații de servicii și comerț.**

În acest scop se impun următoarele:

- separarea în mare parte a traficului care deservește cele două zone majore;
- impunerea unei retrageri de minim 10m a limitei de implantare a frontului parcelelor cu altă destinație ( parcelele 8 – 13 ), front situat vis-a-vis de zona rezidențială ( nu mai puțin decât H/2 );
- protejarea loturilor rezidențiale cu **zone verzi de aliniament cu lățime de minim 3m** spre parcelele cu funcțiuni de servicii și comerț ( parcelele 58-71 ) și spre exterior - strada Constantin Ticu Dumitrescu ( parcelele 15 – 28 );
- introducerea unei zone verzi de separare - filtru între loturile rezidențiale și parcelele cu altă destinație ( lot 5, 7 ). Aceasta parcelă ( nr. 43 ) cu suprafața de 2450m se va constitui ca zonă verde amenajată ( parc / promenadă ), fiind alocată zonei rezidențiale Z1. Trotuarul prevăzut de-a lungul parcului este ușor accesibil dinspre loturile rezidențiale.
- parcul / promenada se va amenaja cu dotări pentru agrement, activități sportive, mobilier urban ( neconstructive / cu caracter temporar ).

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		S = 169 864 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata	169 864,00	100,00%	169 864,00	100,00%
Teren pășune în intravilan	157 060,00	92,46%	0,00	0,00%
Canale	7 259,75	4,27%	7 259,75	4,27%
Drumuri	5 544,25	3,26%	12 837,00	7,56%
Spatii verzi	0,00	0,00%		
<b>ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - loturi 15-71 S= 37 959,58mp 22,35% incinta reglementata</b>				
Construcții ( în proporție de max. 40% lot propus )	0,00	0%	15 183,83	8,95%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00	0%	11 387,87	6,70%
Spațiu verde amenajat ( 30% lot propus )	0,00	0%	11 387,87	6,70%
<b>ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - SERVICII, COMERT - loturi 1-14 S= 71 432,53mp 42,05% incinta reglementata</b>				
Construcții ( în proporție de max. 60% lot propus )	0,00	0%	42 859,52	25,23%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje	0,00	0%	14 286,50	8,41%
Spațiu verde amenajat ( între 2%...20% lot propus )	0,00	0%	14 286,50	8,41%
<b>ZONA Z3 - ZONĂ VERDE AMENAJATĂ S= 7 269,38mp 4,28% incinta reglementata</b>				
Zonă verde amenajată - zona rezidentiala (lot 43)	0,00	0%	2 450,00	1,44%
Zonă verde amenajată-aferea zonei f. mixte (lot 72)	0,00	0%	4 819,38	2,84%
<b>ZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE S= 33 105,76mp 19,49% incinta reglementata</b>				
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	33 105,76	19,49%
Circulații pietonale				
<b>TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:</b>	<b>169 864,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>169 864,00</b>	<b>100,00%</b>

## **Criterii compoziționale - regim de aliniere**

### **ZONA 1 – rezidențial:**

- retragerea minimă față de limita de proprietate de la front se propune de 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
- față de limitele laterale se impune retragerea de 2,00m și 6m față limitele posterioare ;
- se admite construirea cu calcan pe limitele laterale;
- regimul de înălțime propus este P+2E+M / Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m;
- parcelele de colț vor avea retrageri inegale;

### **ZONA 2 - funcțiuni servicii și comerț:**

- retragerea minimă față de limita de proprietate de la front se propune de 10,00m, (nu mai puțin decât H/2);
- retragerea impusă față de limitele laterale este de 3,00m și 6m față limitele posterioare (dar nu mai puțin decât H/2);
- regimul de înălțime propus este P+3E, cu înălțimea maximă la cornișă de 20m;
- parcelele de colț vor avea retrageri inegale de 10m și 6m, respectand aliniamentul stradal predominant.

**Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în cadrul etapei de avizare a documentației.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea retragerilor față de vecinătăți ( limite laterale, posterioare, aliniament ) și a procentului de spațiu verde pe lot.**

Se vor asigura **locuri de parcare** pe parcelă atât pentru angajați și clienți, concentrate în zona imediată accesului auto cât și pentru aprovizionare, pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autocamioane în zona posterioară, în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

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

Pentru **construcțiile cu funcțiunea de depozit / logistică** se va respecta H.G. nr. 525/1996, pentru categoria construcții industriale și logistice, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

**Pentru parcelele rezidențiale** se vor prevedea minim două locuri de parcare pe fiecare lot.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Localizarea terenului în proximitatea racordului cu autostrada A1 facilitează o accesare rapidă de către publicul local și regional.

Propunerea tramei stradale permite conectarea facilă a terenului la autostrada A1 și DJ682 (strada Ogorului) spre sud .

De asemenea se dorește continuarea străzii Constantin Ticu Dumitrescu pe terenul studiat , pentru o bună conectare la rețeaua stradală existentă din zona rezidențială .

Nu se propun dotări de interes public.

Pentru îmbunătățirea calității ansamblului se propune rezervarea a două zone distincte de **spațiu verde**:

**1. Parcela 43 ( Z3 )**

- alocată zonei de locuire Z1, reprezintă o zonă de separare între cele două funcțiuni majore, în ideea protejării loturilor rezidențiale;
- este configurată ca un parc / promenadă cu lățimea de 15 m, având aria totală de 2450mp;

**2. Parcela 72 ( Z3 )**

- este alocată zonei cu destinație de servicii și comerț, având aria totală de 4409,04mp;
- parcela 72 ocupă un spațiu dificil de accesat, situat între canalul HCN2605/1 și autostrada A1, în amprenta zonei de protecție;
- în vederea asigurării accesului se propune construirea unui podeț care va lega trama de circulație propusă de această zonă;

- 3. Zona verde amenajată pe fiecare lot în parte va ocupa un procent între 2% și 20%, în funcție de destinația finală a parcelelor;**

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Zonă verde amenajată - zona rezidențială (lot 43)	2 450,00	1,44%
Zonă verde amenajată-aferea zonei f. mixte (lot 72)	4 819,38	2,84%
Zonă verde amenajată / lot zonă f. mixte (2%....20%)	minim 1 428,65	0,84%
<b>TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:</b>	<b>8 698,03mp</b>	<b>5,12%</b>

Distribuția spațiului verde va respecta ANEXA Nr. 6 la regulament:

**Loturi pentru comerț, servicii** - un minim obligatoriu fiind 2%, maxim 20%;

**6.1. – Constructii administrative si financiar-bancare**

**6.1.1. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1–1.1.10 ( sedii administrative centrale, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale, sedii de primării ) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, **minimum 15% din suprafata terenului.****

**6.1.2.** – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 și 1.2 (**sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc. sedii de birouri, constructii financiar-bancare**) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ și de protecție, **minimum 10% din suprafata totala a terenului.**

**6.1.3.** – Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

#### **6.2. – Constructii comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2–5% din suprafata totala a terenului.**

#### **6.3. – Constructii de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spatii verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### **6.4. – Constructii culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spatii verzi și plantate, spatii de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției **10–20% din suprafata totala a terenului.**

#### **6.5. – Constructii de sanatate**

**6.5.1.** – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1–1.7.8

(**Spital clinic universitar, spital general - judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic, Spital de specialitate : maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare, asistenta de specialitate : boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice , dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], dispensar urban (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, dispensar rural (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, farmacie, alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)**

vor fi prevazute spatii verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- **aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;**
- **parc organizat cu o suprafata de 10–15 m<sup>2</sup>/bolnav.**

**6.5.2.** – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9–1.7.10 (**creșe și creșe speciale pentru copii cu 1, 2 . . . , n grupe, leagan de copii**) vor fi prevazute **spatii verzi și plantate de 10–15 m<sup>2</sup>/copil.**

#### **6.6. – Constructii si amenajari sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevazute spatii verzi și plantate, **minimum 30% din suprafata totala a terenului.**

#### **6.7. – Constructii de turism si agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevazute spatii verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.



La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Din punct de vedere funcțional, parcela constituie o zonă de trecere / protecție între zona rezidențială și platforma industrială în dezvoltare. Majoritatea parcelelor rezultate măsoară sunt de mici dimensiuni, fiind destinate acomodării unor mici afaceri comerciale / prestări de servicii. Se preconizează ca aceste mici antreprize nu vor genera un trafic care să afecteze în mod negativ vecinătățile cu caracter rezidențial.

Localizarea terenului în proximitatea de racordului cu autostrada A1 facilitează accesarea directă a loturilor rezultate, fără sa fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă. Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei ( atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul de funcțiuni comerciale și de servicii ).

**Întocmit,**  
**Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E**



**Verificat,**  
**Arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE**

