

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU „RECONVERSIE
PALATUL COPIILOR ARAD”

Amplasament:

B-dul Revolutiei nr. 69, municipiul Arad

Beneficiar:

SC ERRE INVEST ROMAN SRL

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar	SC ERRE INVEST ROMAN SRL
Denumire lucrare	„RECONVERSIE PALATUL COPIILOR ARAD , BDUL REVOLUȚIEI NR. 69 ”
Amplasament	Municipiul Arad, jud. Arad, B-dul Revolutiei nr. 69, CF nr.313628 Arad, nr. Cad. 313628, CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202
Proiectant de specialitate	SC BIROU DE ARHITECTURA DRIG BOGDAN GEORGE SRL arh. Bogdan Drig, arh. Maria Koller
Arh. cu drept de semnatura RUR	arh. SIMON Imre SC Studio Concept-Line SRL
Numar proiect	2/2024
Faza de proiectare	PUZ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROUL MEMORIULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

B. PIESE DESENAȚE

01. SITUAȚIA EXISTENTĂ
02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
03. PLAN MOBILARE URBANĂ

Întocmit,
arh. Maria KOLLER

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Beneficiar	SC ERRE INVEST ROMAN SRL
Denumire lucrare	RECONVERSIE „PALATUL COPIILOR” ARAD , BDUL REVOLUȚIEI NR. 69
Amplasament	Municipiul Arad, jud. Arad, B-dul Revolutiei nr. 69, CF nr.313628 Arad, nr. cad. 313628
Proiectant de specialitate	SC BIROU DE PROIECTARE DRIG BOGDAN GEORGE SRL arh. Bogdan Drig, arh. Maria Koller
Arh. cu drept de semnatura RUR	arh. SIMON Imre
Numar proiect	SC Studio Concept-Line SRL
Faza de proiectare	2/2024
	PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SC ERRE INVEST ROMAN SRL. Pentru prezenta documentatie s-a obtinut Certificatul de urbanism cu nr. 1703/24.10.2024 eliberat de Primaria Municipiului Arad, pentru terenul identificat prin CF nr.313628 Arad, nr. cad. 313628, suprafata teren=1689mp, si prin CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202, suprafata teren 807mp, proprietati a SC ERRE INVEST ROMAN SRL. Suprafata totala a amplasamentului studiat are 2496mp.

I.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei – program

Palatul Andrenyi, azi Palatul Copiilor Arad este o constructie Monument Istoric, avand cod LMI Ar-II-mb-00544, regim de inaltime S+P+1E, fiind un imobil constructie de categoria I ce nu se poate modifica. Cladirea este realizată în stil Jugendstil cu influențe gotice. Are plan în formă de U cu baza spre bulevard, elemente tipice stilului, stucaturi interioare, vitralii. Are valoare arhitecturală. Clădirea a fost palatul familiei de comercianți Andrényi. După naționalizarea din 1948, a devenit Palatul Pionerilor, apoi din 1990 Palatul Copiilor.

Prin elaborarea PUZ si RLU aferent se doreste restructurarea unor incinte (aferente CF nr. 313628 si CF nr. 313202) din Zona Centrala a Mun.Arad, ZIR 3, SIR 13, intr-o zona centrala cu funciunea de servicii de tip birouri si apart-hotel. Totodata se vor reglementa indicatorii urbanistici (pot, cut, regimul de inaltime), circulatiile si accesele la amplasamentul studiat. Se doreste mansardarea si apartamentarea constructiei Palatului Copiilor.

Incinta cu propuneri se afla in zona centrală a mun. Arad, accesibilă din B-dul Revolutiei (drumul national DN69/ drumul european E671).

Delimitarea amplasamentului studiat (având in total S=2496 mp) este delimitata astfel:

la Nord –parcele proprietate privată situate pe B-dul Revolutiei nr.67 și nr. 65, respectiv pe str. Vasile Milea nr. 9

la Vest- B-dul Revolutiei

la Sud –parcela proprietate privată situata pe B-dul Revolutiei nr.71 si parcela proprietate privata de pe str. Vasile Milea nr. 3

la Est- proprietati private situate pe str. Vasile Milea nr.5-7

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea POT si CUT
- rezolvarea circulației pietonale și a acceselor carosabile

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de PUZ ZCP Arad aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

I.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

- PUG Arad
- PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobat prin HCLM nr. 201/2014
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.
- Codul civil

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

”Vechea curte a imobilului, întinsă inițial cu multă probabilitate până dincolo de actualul bulevard Milea cobora în pantă lină spre locul de descărcare a buștenilor (conform unei harti din 1910) aduși cu plutele pe Mureș. Acest vechi loc de descărcare a buștenilor și lemnelor fusese transformat deja, de pe la anul 1895, într-un parc al municipiului Arad (actualul „parc Mihail Eminescu”) Nivelul său de călcare corespunde terasei inferioare a râului, respectiv nivelului epocii geologice terțiare actualmente cu 2 metri mai jos decât B-dul Milea.

Actualul bulevard Milea, trasat între anii 1892-1895 pe harta cadastrală separa definitiv parcul orașenesc de vechea curte a imobilului nostru. Aceasta a fost impartita in curtea principala si curtea secundara, separata initial printr-un gard de lemn iar apoi printr-un gard de fier forjat. Curtea secundara [corespondenta a parcelelor avand CF nr. 313202 si CF nr. 302086] era amenajata ca si gradina decorativa. In anul 1974 s-au construit in curtea mica, cu frontul la bulevardul Lenin, devenit intre timp str. Vasile Milea, blocurile de locuințe colective P+4, imobil de locuinte cu valoare ambientala.(...)

Palatul Andrenyi este unul dintre puținele palate de familie (în speță familia Andrényi de Ghioroc, renumită în secolul al XIX-lea și prima jumătate a secolului al XX-lea) nefiind destinat închirierii. A fost destul de bine conservat în anvelopa sa. „Este deosebit de frumoasă ornamentația pereților și tavanelor” (Cf. Lanevschi, Ujj, p. 74).

În capul listei celor mai bogați plătitori de impozit se situau familiile Andrényi și Neuman la finele secolului al XIX-lea (conform „Arad Milleniumi Naptár”, Arad, 1895). Dacă cei mai mulți dintre cei cu venituri mari își construiesc imense case de închiriat cu aspect exterior de palat, în schimb, palatul cu un singur etaj al familiei Andrényi, situat pe bulevardul principal, nu a servit pentru închiriere ci doar pentru locuință proprie în corpul principal. Cele două aripi, în forma literei U au servit, probabil într-o anumită măsură, drept birouri, magazii și, eventual, locuințe pentru personalul casnic și cel administrativ la cele două nivele ale acestora.

Edificiul-palat din Bulevardul Revoluției 69 și-a păstrat funcțiunea de reședință între anii 1880-1950 pentru baronul Mattencloit, cetățeanul Vásárhelyi, mare bibliofil și unul dintre creatorii fondului de carte patrimonială Orczy-Vásárhelyi. De-asemenea, acest palat a servit drept reședință pentru mecenajii familiei Andrényi.

Începând din anul 1952 până în prezent aici a funcționat și continuă să funcționeze Palatul Copiilor de vârstă școlară (clasele I-VIII). Până în anul 1989 fusese numit Palatul Pionierilor iar din 1990 a primit numele “Palatul Copiilor”.

Cum centrul municipiului Arad, respectiv bulevardul principal, nu și-a pierdut nici până azi caracteristica comercială dublată de cea de promenadă, schimbarea funcțiunii actuale a acestui palat într-una comercială este bine-venită. Amenajarea sa, din nou, în chip de palat de familie, prevăzut cu piese de artă decorativă și plastică, precum fusese descris într-un ziar local din anul 1923, este aproape de neimaginat astăzi.

Starea de conservare lasă de dorit. Ploaia a deteriorat șarpanta balcoanelor exterioare de la etaj cât și consolele de susținere a platformelor acestor balcoane. Lipsa întreținerii în stare bună de funcționare a rigolelor și jgheburilor au deteriorat elementele de susținere a terasei de la etaj, putând să pericliteze pe parcursul timpului balustrada de fier forjat „Secession” a acesteia. ”¹

2.2. Potențial de dezvoltare

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- Zona studiată se afla la km0 al mun. Arad, în punctul cel mai central al orașului, chiar lângă Primaria Mun. Arad. Poziția cheie și accesibilitatea ridicată pe care o are îi oferă o multitudine de avantaje.
- Poziția incintei oferă posibilitatea de conexiuni facile atât la nivel pietonal, fiind adiacentă B-dului Revoluției, cât și la nivelul circulației auto, b-dul Revoluției fiind situat pe ruta DN69 și E671.
- Propunerea prezentei documentații PUZ este una atentă față de vecinătăți, respectă caracterul zonei centrale și aduce plus valoare zonei prin animarea centrului orașului cu funcțiuni de interes public pe toată durata zilei: funcțiunea de birouri în timpul zilei, iar funcțiunea de cazare va anima zona în perioada din afara orelor de lucru ale institutiilor și serviciilor publice prezente în zona centrală.
- Apartamentele din cadrul apart-hotelului sunt protejate de zgomot și poluare prin retragerea în interiorul incintei, la frontul stradal rămânând funcțiunile de interes public: birouri.
- Relația directă cu B-dul Revoluției și poziția centrală a Palatului încurajează desfășurarea în condiții optime a activităților conexe turismului și totodată a vieții cotidiene urbane.
- O parte din funcțiunile propuse fac parte din industria turismului care ar ajuta astfel la susținerea turismului prin oferta de cazare în plin centrul orașului.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta pentru a acoperi cererile noilor funcțiuni propuse: rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, energie electrică, etc.

¹ Extras din studiul istoric realizat de Dan Demșea, Arad, 26 martie 2012

- activarea centrului prin functiuni de interes public care sa (re)aduca locuitorii/ turistii în centrul oraşului.
- Noile functiuni propuse duc la creşterea economica a municipiului.

Prin urmare, datorită bunei poziţii pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a accesibilitatii şi circulaţiilor majore, cât şi din punct de vedere urbanistic pentru funcţiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcţiune va fi una binevenita, care va valorifica potentialul zonei.

2.3. Incadrarea în localitate

Conform documentatiei de urbanism PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobata prin HCLM Arad nr.201/2014, modificata prin Hotararea nr.55/24.02.2015 , zona studiată se incadreaza in Z.I.R. 3, S.I.R. 13, avand urmatoarele subunitati functionale :

- **Isc I 90** -Palatul Copiilor Arad, regim de inaltime P+1, monument istoric cod LMI Ar-II-m-B-00544, Imobil constructie categoria I ce nu se poate modifica- având categoria de folosință actuală de curti constructii, in intravilan, si destinatia de constructii administrative si social-culturale, conform extras CF nr.313628 Arad, nr. Cad. 313628.
- **Lb III 87**-Locuinte colective de tip bloc existente cu regim de inaltime p+4, imobil constructie categ.III cu valoare ambientala ce poate fi modificat pentru ameliorare fara interventie asupra regimului de inaltime- avand categoria de folosinta de curti constructii in intravilan conform extras CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202.

Incinta cu propuneri se afla in zona centrală a mun. Arad, la cca 100m de Primaria Municipiului Arad, accesibilă din B-dul Revolutiei (drumul national DN69/ drumul european E671).

2.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condițiilor geotehnice, riscurilor naturale. Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mures, la cca. 265m vest față de cursul râului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice prevazute de STAS 6472/2 -83)si III (conform hartii climaterice prevazute de STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade C.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400 -600 mm pe mp.

Vegetatie

Curtea a fost betonata în jurul anului 1990, după preluarea palatului de către familia Andrenyi. Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente. Se mai păstrează doar câte 2 brazi pe fiecare parte a celor doua brațe de clădire din curtea Palatului în forma de U.

Conditii geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea.

Din punct de vedere geologic, Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o

fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni: aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;

- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero- manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m ÷ $0,80$ m. Stratificația terenului este următoarea:

- $\oplus 0,00$ m ÷ - $0,30$ m – sol vegetal
- - $0,30$ m ÷ - $2,00$ m – argilă, maroniu cenușie, vârtoasă
- - $2,00$ m ÷ - $4,00$ m – argilă, cenușie
- - $4,00$ m în jos – stratul continuă.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajele executate. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de $0,90$ m, pe stratul de pământuri coezive. Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = - 2,00$ m este: $P_{conv} = 275,00$ kPa.

Riscuri naturale

Amplasamentul studiat nu se afla în zona unor riscuri naturale majore.

2.5. Circulația

Momentan accesul la amplasament se face din B-dul Revoluției.

"Secțiunea de mijloc a drumului european E 672 este Bulevardul Revoluției, care ar trebui să fie "alea splendidă" a orașului, dar care a devenit un coridor de trafic inospitalier, dominat de trafic în desfășurare și vehicule parcate. Coridorul de trafic taie cea mai atractivă zonă urbană al orașului în două părți. Acest efect de separare afectează, de asemenea, pietonii, prin faptul că zonele de traversare sunt prevăzute cu distanțe inadecvate, precum și bicicliștii care au să se confrunte cu condiții extrem de nesigure de-a lungul bulevardului."²

„Supraaglomerarea Ansamblului Urban Arad, în zona centrală, cu trafic orășenesc de tranzit și de destinație, corelată cu lipsa parcajelor care să suporte acest gen de trafic a generat excluderea pietonului."³

2 Studiu privind dezvoltarea rețelei de circulație „ARAD – GYULA – DEZVOLTAREA COMUNĂ A REȚELEI DE TRANSPORT”

3 Extras din Memoriu de prezentare aferent PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD.

2.6. Ocuparea terenurilor

Categoria de folosinta a terenurilor, in prezent, este de curti constructii in intravilan. Conform extrasului de carte funciara nr. 313628 Arad, nr.cad. 313628, pe amplasamentul studiat se afla constructia monument istoric Palatul Andrenyi, azi Palatul Copiilor Arad, cu destinatia de “constructii administrative si social-culturale”. Iar terenul aferent CF nr. 313202 este teren viran din intravilanul mun. Arad, avand categoria de folosinta de curti constructii.

Societatea comerciala EERE INVEST ROMAN SRL este proprietara imobilului teren si constructie înscris in CF nr.313628 Arad, nr.cad. 313628 cu o suprafata totala de 1689 mp terenul și 917mp constructia si proprietara imobilului teren inscris in CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202, cu o suprafata de 807mp. In total amplasamentul studiat are suprafata de 2496mp.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și propuse în zonă, funcțiunile propuse dorind sa valorifice cadrul construit si economic al zonei.

Zona este dens construită cu cladiri aliniate la frontul stradal.

2.7. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, in prezent :

a. Alimentarea cu apă

Amplasamentul studiat este bransat la rețeaua de apă potabila curentă a localitatii.

b. Canalizare menajeră

Exista rețea de canalizare menajera pe b-dul Revolutiei.

c. Canalizare pluviala

Exista rețea de canalizare pluviala pe b-dul Revoluției.

d. Gaze naturale

Amplasamentul studiat are bransament la rețeaua de gaze naturale aflata in lungul b-dului Revolutiei.

e. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat are bransament la rețeaua de energie electrica aflata in lungul b-dului Revolutiei.

f. Alimentarea cu energie termică

Amplasamentul studiat are bransament la rețeaua de energie termica produsa centralizat.

2.8. Probleme de mediu

Situatie existenta :

a. Relația cadru natural – cadru construit

Zona are un cadrul natural si antropic deosebit. În N-V, incinta cu propuneri se afla în legătura vizuala directa cu zona verde de protecție și aliniament alcatuita din arbori seculari, aflata pe mijlocul b-dului Revoluției, despartita de cele 2 culoare de trafic. În S-E, incinta se afla la distanta de cca 35m de Parcul „Mihai Eminescu” cu care s-ar putea realiza o legătura directa prin introducerea unei circulatii auto și pietonale care sa lege curtea Palatului de str. Vasile Milea.

Constructiile de la frontul stradal sunt cladiri cu valoare arhitecturala care fac parte din Ansamblul Urban Arad.

Totuși in incinta PUZ, clădirea monument istoric Palatul Copiilor se afla în stare de degradare, cu precadere brațele de legătura ale construcție de tip U. Curtea este complet betonata cu excepția brazilor, doi pe o parte și unul pe cealaltă parte a celor doua brațe ale clădirii.

Poluarea solului

Terenul are categoria de folosință de curti-constructii cu functiuni specifice pentru zona centrală, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Poluarea aerului

Poluarea aerului este data de traficul intens de pe b-dul Revoluției, dar care se afla în parametri normali.

Poluarea sonoră

Activitățile desfășurate în zona nu constituie surse perturbatoare la nivel sonor.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu există pericol de alunecare și prăbușire a solului. La nivelul zonei studiate nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații. Nivelul freatic nu a suferit modificări importante, terenurile din zona fiind alcătuite din soluri bune pentru fundări directe, continue sau izolate.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Amplasamentul are o accesibilitate crescută, având acces direct la B-dul Revoluției (parte din drumul național DN69, și drumul european E671). Datorită lățimii foarte mari a profilului stradal cât și lățimea suficient de mare a trotuarului, traficul pe infrastructura majoră de circulație nu reprezintă un risc pentru zona și permite desfășurarea în condiții bune a circulației rutiere și pietonale, nepunând în pericol trecătorii. Însa poluarea fonică și poluarea aerului datorată traficului intens fac să scadă sentimentul de siguranță și buna-dispoziție a pietonului.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Construcția S+P+1E de pe amplasamentul studiat este Monument istoric de categoria B, având cod LMI Ar-II-m-b-00544. Restructurarea urbanistică va ține cont de prevederile avizului Direcției Județene de Cultură Arad.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Amplasamentul studiat se bucură de prezența pe parcelă a unui monument istoric de categoria B, emblematic pentru municipiul Arad. Totodată amplasamentul face parte din Ansamblul Urban Arad, cod LMI AR-II-a-B-00477 monument istoric de interes local.

Poziționarea foarte bună a amplasamentului în zona centrală a orașului, cu o arhitectură valoroasă și ambianța plăcută și accesibilitatea ridicată constituie un mare avantaj pentru funcțiunile propuse.

Prin funcțiunile propuse se dorește mixarea și animarea zonei centrale a orașului și în afara orelor de lucru și crearea unor funcțiuni care vor răspunde atât nevoilor locuitorilor (birouri) cât și nevoilor turistice (apart-hotel).

2.9. Opțiuni ale populației

Prezentul PUZ va parcurge toate etapele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism conform Ordin nr. 2701/2010.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Acest amplasament face parte din Ansamblul Urban Arad, pentru care s-a realizat PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin HCLM nr. 201/2014. Totodată pentru acest amplasament s-a realizat în anul 2012 studiul istoric de către Dan Demșea. Prevederile din PUZCP pentru acest amplasament au fost preluate în cadrul prezentei documentații.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata prin HCLM Arad nr.5 din 2013, zona studiată se incadreaza in UTR 3- zona centrala, prestari servicii, având categoria de folosință actuală de curti- constructii, in intravilan, conform extras CF nr. 313628 Arad, nr. Cad. 313628 si extras CF nr. 313202, nr, cad. 313202.

Conform PUG în curs de aprobare (2024) :

Utilizari permise

(1) Este permisă o structura funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc. (2) Spațiile de locuit (apartamentele) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. (3) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizari permise cu conditii:

(1) Este permisă conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maxim o treaptă, care va avea o adâncime pe domeniul public de maxim 30 cm. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu este garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri, etc), se admite accesul din gang sau dacă locuirea nu este prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

(2) Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(3) Sunt admise garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (sa fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

(4) Sunt admise activități de tip terțiar (servicii profesionale sau manufacturiere) desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt sa implice o conversie funcțională, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: să aibă accesul limitat (ocasional); să nu producă poluare fonică; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

(5) Este obligatorie respectarea Regulamentului PUZCP Arad.

Utilizari interzise

(1) Sunt interzise definitiv orice alte utilizări, în afara celor menționate la Utilizări admise sau Utilizări admise cu condiții. (2) Sunt interzise definitiv următoarele tipuri de utilizări: activități poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul ; depozitare en-gros, depozite de materiale re folosibile; comerț en-gros, comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall, etc; comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; ansambluri monofuncționale rezidențiale; locuire de tip individual; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

La realizarea prezentei documentatii s-au ținut cont de prevederile PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul in sine nu prezinta un cadru natural valoros, in sa face parte din patrimoniul construit valoros al orasului si dispune de perspective deosebite atât asupra cadrului natural cat și construit valoros. (centrul orașului cu zonele verzi și parcul M.Eminescu).

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Conform 2.4. Elemente ale cadrului natural, Condiții geotehnice.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație)

Accesul pietonal și auto în incinta se propune a se realiza din N-V, de pe b-dul Revoluției printr-un gang lat de 3.35m, amenajat cu pavaj de piatră.

Pe terenul aferent CF nr. 313202 se va amenaja o zonă de parcare și spații verzi rezultând 28 de locuri de parcare pentru funcțiunea de apart-hotel și birouri.

- a. **Organizarea circulației feroviare** - nu este cazul.
- b. **Organizarea circulației navale** - nu este cazul.
- c. **Organizarea circulației aeriene** - nu este cazul.

După obținerea avizului de la AACR se vor prelua condițiile impuse de aceasta, dacă vor fi.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**3.5.1. Destinația zonei:**

ZONA CENTRALA

3.5.2. Unități funcționale propuse:

ISc I 90-R ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ DE SERVICII DE TIP BIROURI ȘI APART-HOTEL ÎN PALATUL ANDRENYI ȘI TERENUL ADIACENT

CC-SP SUBZONA DE PARCARE ȘI SPAȚII VERZI DIN CADRUL ZONEI ISc I 90-R

PREVEDERI LA NIVELUL UTR :

ISc I 90-R ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ DE SERVICII DE TIP BIROURI ȘI APART-HOTEL ÎN PALATUL ANDRENYI ȘI TERENUL ADIACENT

Utilizări permise:

- birouri și sedii de firme, cabinete medicale
- apart-hotel
- alte tipuri de servicii terțiare: alimentație publică, comerț de mici dimensiuni, etc.
- instituii și servicii publice (instituii ale statului, servicii publice descentralizate ale administrației publice locale)
- funcțiuni administrative conexe
- apartamentarea construcției

Utilizări permise cu condiții

- comerț de mari dimensiuni (cu condiția asigurării în incintă sau în apropierea acesteia a numărului necesar de parcuri conform Anexei nr. 6 din RGU)
- locuire colectivă

Utilizări interzise :

- servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe)
- autoservice
- spălătorii auto

3.5.3. Indicatori urbanistici

P.O.T existent = 41.37 % (55.96 % conform PUZCP pentru parcela Palatului copiilor)

POT propus= 45 %

C.U.T. existent=1.07 (1.54 conform PUZCP pentru parcela Palatului copiilor)

CUT propus = 1.7

Regim max de inaltime existent : S+P+1E

Regim max de inaltime propus : S+P+1E+M

Spatii verzi propuse : 25 %

Suprafetele parcajelor se vor determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Numar de locuri de parcare necesare in incinta conform anexei 5 din RGU:

- Pentru apart-hotel

1-4locuri de parcare/ 10 locuri de cazare

- Pentru birouri :

1loc de parcare/10-30 de angajati +20 % spor pentru invitati

Se propun 28 locuri de parcare pentru functiunea de apart-hotel si birouri.

3.5.4. Bilant teritorial:

ZONA STUDIATA :		EXISTENT		PROPUS		
		mp	%	mp	%	
1	L-Locuire	Locuinte colective de tip bloc	1513	13.66	786.38	7.10
		Locuinte individuale/ Condominii	4751	42.9	4751	42.90
2	IS- Institutii si servicii publice		1689	15.26	2496	22.54
3	SP- Spatii verzi si plantate		166.91	1.50	86.53	0.78
4	CC- Cai de comunicatie rutiera		2955.09	26.68	2955.09	26.68
TOTAL			11075	100	11075	100
INCINTA PUZ :		EXISTENT		PROPUS		
		mp	%	mp	%	
IS-Institutii si servicii publice din cadrul Zonei Centrale		1689	67.66	0	0	
Isc I 90 Subunitate functionala Palatul Copiilor Arad, Regim de inaltime P+1, Monument istoric cod LMI Ar-II-m-b-00544						
L-Locuire din cadrul Zonei Centrale		726.62	29.12	0	0	
Lb III 87 Subunitate functionala de Locuinte colective de tip bloc existente						
SP 03 Spatii verzi si plantate		80.38	3.22	0	0	
Isc I 90-R Zona centrala cu functiunea dominanta de servicii de tip birouri si apart-hotel, S=2496mp	Birouri si Apart-hotel	0	0	1123.2	45	
	spatii verzi si amenajari urbane	0	0	624	25	
	circulatii auto si parcarari, platforme betonate	0	0	748.8	30	
TOTAL		2496	100	2496	100	

3.6. Rețele edilitare

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apa potabila a noului obiectiv, se va calcula care este necesarul într-o etapa ulterioara. Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. întreținere restituție apă,
05. rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior este asigurat prin utilaje publice de stins incendiul- hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare.

3.6.2. Canalizare

Canalizare menajeră propusă

Există rețea de canalizare menajeră pe b-dul Revoluției.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională se face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații și se va deversa în sistemul de canalizare pluvială al orașului.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Se va extinde rețeaua existentă pe amplasament, pentru a acoperi necesarul pentru viitoarele funcțiuni propuse.

3.6.4. Telecomunicații

-nu se propune

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat. Incalzirea se va realiza printr-o centrala termica proprie pe gaz.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei, se vor asigura prin centrale termice proprii, pe gaze naturale și boiler electric. Aceste cantități de gaze naturale vor fi stabilite în mod exact de către operatorii autorizați, de specialitate într-o etapa ulterioară.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeuri menajere și urbane

Depozitarea deșeurilor menajere se va realiza în pubele pe platforme destinate în incinta PUZ. Deșeurile se vor colecta de către o firmă de salubritate în urma unui contract încheiat și vor fi transportate la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Pe b-dul Revoluției, la o distanță de 100m există transport în comun cu tramvaiul.

Se vor asigura 28 locuri de parcare în incinta PUZ.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Proiectul se va supune deciziei de încadrare a Agentiei de Protecție a Mediului Arad.

Poluarea solului și apei

nu este posibilă, deoarece în zona propusa nu se vor desfășura activități poluante.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze

Se vor respecta limitele legal admise de decibeli pentru funcțiunea nou creată.

Poluarea fonica se datorează traficului auto intens pe b-dul Revoluției, inasa aceste se incadreaza în normele legale.

Pentru incalzirea imobilelor si prepararea apei calde menajere se va avea in vedere incadrarea in limitele legale de emisii de gaze arse.

3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului ce se va obține de la CA. Arad.

3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru întreaga zonă se vor asigura contract cu o firma specializata pentru colectarea deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe o platforma dedicata. Zona va fi dotata cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120L; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa de gunoi ecologică a mun.Arad.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Conform HGR 525/1996:

- pentru funcțiunea de birouri, se cer spații verzi cu rol decorativ în proporție de min. 10%
- pentru funcțiunea de turism (apart-hotel) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în proporție de 25%,

Astfel se prevad spații verzi amenajate în proporție de 25% și anume in suprafata de 624mp.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Prezentul amplasamentul se afla deja în zona protejata delimitata prin PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD. Nu se propune extinderea zonei de protecție a monumentului sau alte noi reglementari pentru protecția acestuia.

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Traficul pe infrastructura majoră de circulatie poate reprezenta o disfunctionalitate, însă profilul lat al bulevardului si faptul ca trotuarul este suficient de lat (de 5.3m) , permite desfășurarea in condiții bune a circulației pietonale, nepunând in pericol trecătorii.

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, zona va dispune de un acces pietonal și auto facil la noile funcțiuni propuse și va deschide curtea interioară publicului oferind noi spații verzi amenajate, alei de incintă și va deschide poarta spre noi dezvoltări în zona și circuite pietonale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Costurile vor fi suportate în întregime de către beneficiar/investitor.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Se propune mărirea capacităților rețelelor de apă-canal, gaze naturale și energie electrică acolo unde este cazul, pe baza unui studiu de soluție care se va realiza într-o etapă viitoare.

Tipuri de proprietate teren

În incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean; nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean sau local.

Terenul- incinta PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice SC ERRE INVEST ROMAN SRL.

Circulația terenurilor

Nu există terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice care vor trece în proprietatea publică de interes local. Accesul în incinta PUZ va rămâne cu acces restricționat, și va rămâne în proprietatea asociației de proprietari.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Noua funcțiune dorește să valorifice contextul existent de zona centrală, ea nu contravine liniilor directive definite prin PUG, ci aduce noi reglementări pentru funcționarea unei zone centrale cu destinație de servicii terțiare de tip birouri și apart-hotel.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de realizarea accesului, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construibile, necesare unei astfel de dezvoltări, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului în vederea definirii zonei centrale cu destinație de servicii implică realizarea accesului auto, realizarea zonei de parcare, realizarea de spații verzi și zone pietonale în incintă, mărirea capacității infrastructurii tehnico-edilitare, lucrări de conversie a Palatului prin refuncționalizare, aducere la standarde actuale și pregătirea pentru noile funcțiuni. Toate lucrările se vor realiza din fondurile beneficiarului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, asigurând la finalizarea proiectului o Zonă centrală cu destinație de servicii terțiare care prezintă numeroase

avantaje pentru investitor, comunitate, administrație fără a genera sau amplifica vreun dezavantaj, ci contribuind la creșterea calitatii vieții și a economiei locale.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

a. **Proiecte prioritare de investiții**

- realizarea unei zone de parcare și a accesului carosabil până la aceasta
- amenajarea peisagistică a curții cu zone verzi și amenajări urbane
- marirea capacității utilitatilor, dacă este cazul
- apartamentarea imobilului
- schimbarea de funcțiune într-o zonă de servicii de tip birouri și apart-hotel
- refuncționalizarea subsolului
- mansardarea imobilului

- b. **Montaje ale etapelor viitoare**-datorită naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care în derularea investiției va apela, va corela și aplica cerințele administrației locale, ale proiectanților de specialitate precum și a potențialilor cumpărători.

Sef proiect:
arh. SIMON Imre

Intocmit:
arh. Maria Luana KOLLER