



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Plan Urbanistic Zonal

REAMENAJARE PLATFORMA LOCURI DE
PARCARE, PARCARE SUBTERANA2S, CONSTRUCTII PENTRU
DESERVIRE ACCES LA PARCARE SUBTERANA SI CAI DE
EVACUARE, AMENAJARE ACCES SI SPATII VERZI AFERENTE
JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina,nr. 29, CF 345748

Proiect nr. 572 / 2023

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și RLU aferent EXTINDERE ANSAMBLU
CENTRAL FUNCTIUNI MIXTE B-DUL DRAGALINA
ARAD

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ETAPA 2 – 2023

ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI, RUR D E

Arhitectură:

arh. stag. Roxana-Adina ANDEA
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
arh. stag. Roxana-Adina ANDEA



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.3. Borderou de piese scrise și desenate
- 1.4. Memoriu de prezentare aferent etapei 2
- 1.5. Regulament local de urbanism (RLU) aferent etapei 2
- 1.6. Document de planificare a informării și consultării publicului
- 1.7. Extrase CF aferente proprietăți învecinate

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 2.1. Incadrare in localitate | Planșa U01 |
| 2.2. Analiza Situației existente 1:500 | Planșa U02 |
| 2.3. Reglementări urbanistice-zonificare 1:500 | Planșa U03.1 |
| 2.5. Posibilități de mobilare-plan parter 1:500 | Planșa U03.2 |
| 2.6 Posibilități de mobilare-plan subsol 1:500 | Planșa U03.3 |
| 2.8 Proprietate asupra terenurilor 1:500 | Planșa U04 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF aferente incintă cu propuneri
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU
- 3.4. Aviz de Oportunitate nr. 53/03.11.2023 și Anexa la A.O.
- 3.5. Raportul informării și consultării publicului nr. ad. 77663-A5/03.11.2023

Întocmit,
Arh. Stag. Roxana-Adina ANDEA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL REAMENAJARE PLATFORMA LOCURI DE PARCARE, PARCARE SUBTERANA2S, CONSTRUCTII PENTRU DESERVIRE ACCES LA PARCARE SUBTERANA SI CAI DE EVACUARE, AMENAJARE ACCES SI SPATII VERZI AFERENTE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina, nr. 29, CF 345748
BENEFICIAR:	PARC S.A.
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	572/2023
DATA ELABORĂRII:	NOIEMBRIE 2023
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **S.C. PARC S.A.**, în vederea demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 2.289,00 mp, compusă dintr-un singur teren proprietatea Mun.Arad, în conformitate cu C.F. nr. 345748 Arad.

S.C. PARC S.A. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru investiția Extindere Ansamblu Central COMPLEX PARC-Hotel și spații cu alte destinații Funcțiuni Mixte b-dul Dragalina.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1112 din 10.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUZ-ului MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Incinta studiată are suprafața de 2.289,00 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru investiția Extindere Ansamblu Central COMPLEX PARC-Hotel și spații cu alte destinații astfel:



• Se propune realizarea unei parcări subterane 2S pe toată suprafața incintei care se extinde și pe terenul 363005

• Realizarea de parcări și spații verzi la sol
• Construirea unor corupri de clădire având ca scop strict deservirea accesului la parcare și căi de evacuare pentru utilizatori

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

• Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
• Stabilirea de reglementări specifice zonei.
• Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
• Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren,
• Stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi
• Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

• Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare in vederea realizarii investitiei.

Conceptul de organizare urbanistică a terenului analizat a avut în vedere următoarele principii:

- Crearea unui ansamblu coerent la nivelul terenului format din clădirile existente și cele propuse și piațeta propusă în fața acestora, constituită ca o dală urbană cu acces public nelimitat, cu locuri de parcare, decupaje modulare în care sunt plantați arbori ornamentali cu mobilier urban și amenajări specifice – ochiuri de apă, fântâni, amenajarea accesului pietonal și al persoanelor cu dizabilități la parking-ul subteran.

- Crearea unei legături pietonale pe direcția est vest, Bdul General Dragalina și malul Mureșului.

- Rezolvarea acceselor auto și pietonale la construcții și la parcare subterana, precum și preluarea diferențelor de nivel existente prin sistematizare verticală, amenajarea circulațiilor pietonale și a spațiilor verzi.

- Rezolvarea tuturor echipamentelor edilitare necesare în subteran sau suprateran după caz. Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, dintre care enumerăm următoarele:

- crearea unei compoziții planimetrice și spațiale prin reconfigurarea spațiului public atât la nivelul zonei studiate, cât și integrarea acesteia în compoziția urbană adiacentă existentă, ameliorarea imaginii urbane a zonei

-oferirea unor dotări publice de calitate cetățenilor: spații verzi și pietonale, ușurarea traficului, parcare la limita zonei centrale a orașului.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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 centrală a municipiului Arad, respectiv în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Destinația zonei este de turism și cultură cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII– IS



b) Subunități funcționale:

– ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime:

S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica;

– CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

„Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic-zonal, conform alin. (4), POT și CUT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)
- amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale,,

„Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcții noi pe cele două proprietăți. Acest fapt este condiționat de elaborarea și aprobarea unui PUZ, prin care se va stabili regimul de aliniere al construcțiilor noi, precum și amplasarea în interiorul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.,,

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Ridicare topografică
- PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014
- Avizul de oportunitate nr. 53/03.11.2023

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

- Studiu geotehnic ;
- Avize și acorduri ;

1.3.3. Alte surse de informații utilizate :

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

-Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții PARC S.A . respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - Pe amplasamentul studiat, se propune o parcare subterană la care trebuie ajuns atât auto cât și pietonal, iar pe suprafața ce îi corespunde suprateran, un traseu public amenajat, conceput ca o dală urbană, se impune de la sine situația în care pe parcelă, în orice variantă de acces și pentru orice opțiune de parcare aleasă (clasică, automatizată, mecanizată) se vor prevedea mai multe corpuri de construcții (poate numai de tipul mobilierului urban) care o să deservească intrările și ieșirile din parcare subterană și care vor trebui să creeze un ansamblu împreună cu clădirile existente și propuse.

Astfel, se va crea un spațiu public urban cu acces public nelimitat conceput ca o dală urbană cu spațiu verde în care se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor, a acceselor și a parcării acestora, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesurile carosabile nu vor fi obstructionate de mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență și în relație directă cu drumurile publice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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.

Zona centrală cumulează cea mai mare parte a obiectivelor de interes municipal și regional cum ar fi unități de învățământ superior, spitale, dotări culturale, instituții publice, etc. Zona este foarte bine deservită de transportul public, fiind dezvoltată în lungul axei N-S. Deși zona este dominată de funcțiuni de tip servicii, comerț, educație, instituții publice, ea își păstrează și rolul rezidențial, găzduind aproximativ 29.969 locuitori (16,7% din totalul populației).

Zona centrală a orașului a înflorit din punct de vedere economic și s-a dezvoltat din punct de vedere urbanistic încă din anul 1834, când Aradul devine oraș liber regesc. Aceasta are un potențial deosebit dat de trama stradală cu vegetație diversă și îngrijită, precum și de fronturile construite, zona centrală fiind atracția turistică principală a orașului. Vitalitatea zonei este dependentă de activitatea economică, culturală, calitatea și diversitatea comerțului, posibilitățile de cazare, posibilitatea de organizare a birourilor, gradul de servire al locuitorilor cu cartierului cu produsele agroalimentare din piețe.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în centrul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului B-dul General Dragalina, la cca. 9,30 m est față de axul străzii și la cca. 70,00 m est de teren se află albia râului Mureș.

Zona centrală cumulează cea mai mare parte a obiectivelor de interes municipal și regional cum ar fi unități de învățământ superior, spitale, dotări culturale, instituții publice, etc. Zona este foarte bine deservită de transportul public, fiind dezvoltată în lungul axei N-S. Deși zona este dominată de funcțiuni de tip servicii, comerț, educație, instituții publice, ea își păstrează și rolul rezidențial, găzduind aproximativ 29.969 locuitori (16,7% din totalul populației).



Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona centrală a municipiului Arad, respectiv în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Subzona istorică de referință ZIR 6 este delimitată astfel :

La N: Include str. I.C. Brătianu nr. 13-19;

La E: Include Splaiul Gen. Praporgescu, Parcul Eminescu, Parcul Copiilor, Dragalina nr. 23, 25,27, Splaiul T.

Șandor, până la digul de pământ;

La S: Include Splaiul T. Sandor și str. Malul Mureșului până la digul de pământ;

La V: Cuprinde str. M. Scaevola - nr. poștale impare, fronturi Piața Arenei inclusiv nr. 5,3,1, Bd. Dragalina nr. 9-1, front proprietate Dragalina nr. 27, 25, 23, gard Parcul Copiilor, Bd. Dragalina nr. 2,4, front P-Ta G. Enescu nr.2, gard Parcul Eminescu, Bd. G-ral V. Milea nr. 2-30 și se închide la str. I.C. Brătianu nr. 13.

ZIR 6 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

La E de Calea Romanilor: Țesut urban preponderent interbelic 1927-1938;

La V de Calea Romanilor: Țesut urban de sec. XVII, restructurat.

ZIR 6 cuprinde 10 Quartale care sunt delimitate astfel :

QUARTAL 8

Mărginit de străzile: I.C. Brătianu, Splaiul G-ral Praporgescu, Nicolae Grigorescu, G-ral Vasile Milea.

QUARTAL 15

Mărginit de strazile: Nicolae Grigorescu, digul de protecție al Mureșului mal drept, Parcul Eminescu și G-ral Vasile Milea. Conține tribunalul Arad. **QUARTAL 16** Mărginit de: Tribunalul Arad, digul de protecție al Mureșului, mal drept, P-ta George Enescu și G-ral Vasile Milea. Contine Parcul Eminescu.

QUARTAL 26

Mărginit de: Parcul Eminescu, Parcul Copiilor, B-dul G-ral Dragalina și B-dul Decebal. Conține P-ța George Enescu și Palatul Cultural.

QUARTAL 27

Mărginit de: Palatul cultural, digul de protecție al Mureșului mal drept, Hotel Parc și B-dul G-ral Dragalina. Conține Parcul Copiilor.

QUARTAL 28

Mărginit de: Parcul Copiilor, digul de protecție al Mureșului mal drept, P-ța Moise Nicoară și B-dul Gral Dragalina. Conține Hotel Parc și Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad .

QUARTAL 29

Mărginit de: Hotel Parc, digul de protecție al Mureșului mal drept, rambleul podului Decebal și B-dul G-ral Dragalina. Conține P-ța Moise Nicoara.

QUARTAL 30

Mărginit de străzile: Gheorghe Lazar, Dacilor, Mozart și B-dul G-ral Dragalina. Conține Liceul Dimitrie Țichindeal.

QUARTAL 31

Mărginit de străzile: Mozart, Splaiul Toth Șandor, Calea Romanilor, P-ța Arenei **QUARTAL 51** Mărginit de străzile: Calea Romanilor, Splaiul Mureșului, Mucius Scaevola și P-ța Arenei.

2.2.2. AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

(1) Destinația zonei este de turism și cultură cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII- IS

b) Subunitati functionale:

- ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica;

- CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

Subunitatea funcțională CT III 73, construcție de turism, se propune să fie completată cu instituții, servicii, comerț și administrativ.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Incinta Hotel Parc CF 363005 și CF 303009 proprietate privată Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad; Parcul Copiilor
- la V – B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național "Moise Nicoară", Arad, construcție existentă cu egim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I.;
- la S – teren de sport;
- la E – Incinta Hotel Parc și râul Mureș- zona cu funcțiunea de agrement;

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, încă neutilizată la potențialul maxim.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada B-dul Dragalina.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

**Relieful.**

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Hidrologic, amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș. Alternața straturilor de permeabilități diferite, pot determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorită în principal s.c. Simplu CADD s.r.l. Adresa: mun. ARAD, str.Crasna, nr.34, jud. Arad Nr. tel.: 0770227787 Pag. 12 / 34 variațiilor de nivel a apei din Mureș, dar și volumului de precipitații din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Flora

Din informațiile pe care le deținem, în zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $Se(T) = ag \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $ag = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII**2.4. CIRCULAȚIA**



Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Sud-Nord a Bulevardului General Dragalina, stradă importantă de evacuare a traficului de pe B-dul Revoluției prin intermediul străzilor Aviator Georgescu, str. Unirii și str. Nicolae Bălcescu, și de legătură cu zona de agrement Strandul Arad, Cetate, etc.. prin intermediul străzi Nicolae Bălcescu, direcția spre Pod Decebal.

Bulevardul General Dragalina, amplasată în partea vestică a limitei parcelei studiate, este o stradă importantă a municipiului Arad, de categoria III, stradă cu Sens unic cu două benzi.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale. Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea vestică a limitei parcelei studiate. Circulația pietonală este asigurată de troturile existente de pe B-dul General Dragalina, a străzilor învecinate, aleile pietonale din Parcul Copiilor, și digul Râului Mureș.

În prezent accesul auto la teren se face direct din B-dul General Dragalina. Accesul pietonal se face atât de pe latura de Vest (din B-dul General Dragalina).

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Nord, de pe latura de Est – teren Hotel Prac, faleza Mureșului și de pe latura de Vest –B-dul General Dragalina.

Se propune re poziționarea și reconfigurarea accesului auto existent, direct din B-dul General Dragalina.

Se propune crearea unei legături pietonale Est-Vest între B-dul General Dragalina și faleza Mureșului. Accesul pietonal se propune a se realiza direct atât din B-dul General Dragalina cât și de pe latura de est – malul Mureșului.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona centrală a orașului este conectată la majoritatea traseelor de transport public: tramvai și autobuz. Zona studiată se află la o distanță relativ de mică față de stația de tramvai pentru transportul în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

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

- Căi de comunicație rutieră: B-dul General Dragalina, strada Aviator Georgescu, strada Unirii și strada Nicolae Bălcescu;
- Agrement: Parcul Copiilor;
- Sport: bază sportivă Colegiul Moise Nicoară;
- Instituții publice și servicii: Colegiul Moise Nicoară;
- Locuințe colective

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții.



Pe partea stanga a B-du Dragalina, zona de est a terenului contine cvartal cu țesut urban omogen, cu front de strada continuu, cu funcțiuni variate (locuire, servicii) cu regim de înălțime P+1E, P+2E, P+3E. Construcțiile sunt amplasate perimetral cvartalului spre strada, la limita de proprietate formand curți comune delimitate pe toate laturile. Ele ocupă un procent foarte mare din teren circa 70-80%.

În prezent terenul este liber de construcții.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 345748 Arad

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații/Referințe
	Curți construcții	DA	2.289	-	-	7776/1387/a/1/1/1 Arad	

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 0,00 %
- C.U.T. exisetnt=0,00

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Aria studiată în PUZ este bine deservită în zonă de o gamă largă de Instituții, servicii și comerț.

Vitalitatea zonei centrale este dependentă de activitatea economică, culturală, calitatea și diversitatea comerțului, posibilitățile de cazare, posibilitatea de organizare a birourilor.

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv administrativ (birouri).

2.5.5. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are în folosință construcții, există zone de spațiu verde amenajat/neamenajat în procent de 41,67%.

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.

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZOELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- Învecinarea cu B-dul General Dragalina reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și de traficul greu, și a zonelor de interdicție de construire;



- Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o disfuncționalitate a regimului de înălțime.
- Existența în incintă a unor arbori - care necesită tăiere;
- Datorită profilului stradal (B-dul Dragalina) prea mic, aici nu se pot amenaja astăzi piste de bicicliști corespunzătoare, acestea fiind deviate în partea de est a zonei studiate, pe digul malului Râului Mureș;
- Nevoia de locuri de parcare suplimentare;
- Lipsa unei legături pietonale și zone verzi Est-Vest între B-dul General Dragalina și faleza Mureșului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă

- De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Branșarea clădirilor la rețeaua dealimentare cu apă, dacă este cazul, se va realiza la faza DTAC odată cu obținerea avizului tehnic de racord

2.6.2. Canalizare menajeră

- De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.
- Racordarea clădirilor la rețeaua de canalizare menajeră, dacă este cazul, se va realiza la faza DTAC odată cu obținerea avizului tehnic de racord.

2.6.3. Canalizare pluvială

Pentru amplasamentul studiat exista camin de limita de proprietate si racord la rețeaua exterioara existenta de canalizare pluviala, unde se vor racorda rețelele propuse din incinta.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul clădirilor sunt considerate ape fara impuritati si vor fi preluate prin receptori de terasa, respectiv printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 propusa in incinta, iar in final vor fi evacuate in caminul pluvial existent de limita de proprietate, iar de aici prin racordul existent, in rețeaua publica de canalizare pluviala existenta pe B-dul Gen. Dragalina.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile si parcaje sunt considerate ape impure (potential cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile si parcaje se va realiza prin guri de scurgere/rigole carosabile.

Inainte de a fi deversate in caminul pluvial de limita de proprietate existent, apele pluviale potential cu hidrocarburi provenite de pe platformele carosabile si parcaje, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent.

Apele pluviale deversate in rețeaua publica de canalizare pluviala existenta vor fi conform conditiilor impuse de detinatorii rețelei.

Rețeaua exterioara de canalizare pluviala existenta este figurata informativ pe plan, iar pozitia exacta a acesteia va fi identificata la faza DTAC.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, LES20KV și LES0,4KV și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

2.6.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de traficul auto de pe B-dul General Dragalina, care crează noxe de eşapament, zgomot, precum și lipsa locurilor de parcare, insuficiente pentru zona centrală a municipiului Arad.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de clădiri, parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.



Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării P.U.Z & R.L.U. „REAMENAJARE PLATFORMĂ LOCURI DE PARCARE, PARCARE SUBTERANĂ 2S, CONSTRUCTII PENTRU DESERVIRE ACCES LA PARCAREA SUBTERNĂ ȘI CĂI DE EVACUARE, AMENAJARE ACCES ȘI SPAȚII VERZI AFERENTE,,

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza în incinta studiată. S-au propus reglementări urbanistice privind:

- Gradul de construibilitate a terenului.
- Regimul de înălțime
- Realizarea acceselor carosabile și pietonale
- Locurile de parcare și spațiile verzi
- Retragerile față de limita de proprietate
- Funcțiunile permise.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Ridicare topografică
- PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014
- Certificat de urbanism nr. 1112/10.07.2023 Intocmire PUZ si RLU- „REAMENAJARE PLATFORMĂ LOCURI DE PARCARE, PARCARE SUBTERANĂ 2S, CONSTRUCTII PENTRU DESERVIRE ACCES LA PARCAREA SUBTERNĂ ȘI CĂI DE EVACUARE, AMENAJARE ACCES ȘI SPAȚII VERZI AFERENTE,,
- **Avizul de oportunitate nr. /06.03.2023**

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este



inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUZ aprobat cu H.C.L.M. 201/2014

Există prevederi PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 pentru această zonă.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

(1) Destinația zonei este de turism și cultură cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII– IS

b) Subunitati functionale:

– ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica,

– CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

Imobilele sunt incluse în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

În SIR 28 nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

(3) Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) construcții de cultură cu destinația de: expoziții, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, amenajate în ambele construcții existente, fără modificarea conformării construcțiilor și a regimului de înălțime;

b) construcții de turism cu destinația de: hotel 3-4 stele- construcția existentă Hotel «Parc»;

c) construcții comerciale cu destinația de: alimentare publică• amenajate în ambele construcții existente și pe terasele existente, fără modificarea conformării construcțiilor și a regimului de înălțime.

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) hotel 4-5 stele- construcția existentă Hotel «Parc»;

b) construcții comerciale pentru servicii (exclus ateliere);

c) orice construcție nouă a carei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametrii funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- extinderi și schimbarea conformării construcțiilor existente;

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;



- regimului maxim de înălțime admis în zonă; și a caror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotete) și magazii;

c) autoservice;

d) spălătorii auto;

e) orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(7) Construcțiile din categoria IV- construcții viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în Secțiunea a II-a.

(8) Subzona Istorică de Referință 28 cuprinde proprietăți formate din parcelă pentru curți construcții. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei situația amenajărilor interioare pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3): POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 28
--

CUT maxim = 2,26- pentru Hotel «Parc»

CUT maxim = 0,50- pentru Vechiul Cazinou
--

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic- zonal, conform alin. (4), POT și CUT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3);
- amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale.

(9) Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcții noi pe cele două proprietati. Acest fapt este condiționat de elaborarea și aprobarea unui PUZ, prin care se va stabili regimul de aliniere al construcțiilor noi, precum și amplasarea în interiorul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

Ca regulă generală autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale;
- izolat pe parcelă.

Se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei (în acest caz se consideră limite laterale cele din Nordul și Sudul parcelelor), dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.



Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, logie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Distanța se măsoară perpendicular în cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, logie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi ½ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad.

(10) Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv reconversiile funcționale ale construcțiilor existente), admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise la Art. 14.

(11) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 28 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile în funcție de destinația construcțiilor sunt descrise la Art. 19.

(12) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 28 este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

(13) Autorizarea executării construcțiilor noi, care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 28 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără modificarea suprafeței construit desfășurate, având spații de parcare pe domeniul public, conform reglementărilor de zonă ale sistemului public de parcare pentru Municipiul Arad.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 27, ce cuprind norme minimale pentru construcții existente și noi.

Pentru construcțiile existente și în cazul modificării suprafeței construit desfășurate ale construcțiilor, în vederea respectării normelor minimale, administrația publică locală poate să dispună proprietarilor/asociațiilor de proprietari studii și proiecte privind restructurarea curților interioare, cu respectarea tuturor normelor urbanistice necesare destinației actuale a construcțiilor existente.

(14) Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 28. Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Urban Arad.



(15) Împrejmuirile se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea vor respecta prevederile Art. 29 și exigențelor aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(16) 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. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza atât prin spațiile verzi existente precum și prin crearea de altele noi (minim 15% din suprafața terenului), atât la nivelul terenului cât și pe suprafețe construite orizontale și verticale. Construcțiile preconizate și vegetația ce se va planta ulterior vor pune în valoare cadrul natural și vechiul Hotel Parc.

Proximitatea față de centrul Aradului, de râul Mureș și de Parcul Copiilor, reprezintă un argument puternic în favoarea funcțiunilor propuse, devenind astfel un nou spațiu destinat publicului, chiar în inima orașului.

Cadrul natural cu cel mai mare potențial în zonă îl reprezintă parcul Copiilor, ce conferă o atmosferă de liniște, aport de oxigen și spațiu verde larg.

Analiza situației existente cu prezentarea disfuncționalităților, condiționează propunerile de urbanism pentru o organizare optimă a teritoriului, cu asigurarea unui grad maxim de ocupare a terenului și respectarea legislației în vigoare.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unei treceri de pietoni pe B-dul General Dragalina, latura de vest a amplasamentului.

3.8. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Incinta studiată are o suprafață de 2.289,00 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la asigurării numărului necesar de locuri de parcare pentru investiția Extindere Ansamblu Central COMPLEX PARC-Hotel și spații cu alte destinații astfel:

- Se propune realizarea unei parcări subterane 2S pe toată suprafața incintei care se extinde și pe terenul 363005
- Realizarea de parcări și spații verzi la sol
- Construirea unor corpuri de clădire având ca scop strict deservirea accesului la parcare și căi de evacuare pentru utilizatori

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone

- Stabilirea de reglementări specifice zonei.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren,
- Stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare in vederea realizarii invetiției.

Conceptul de organizare urbanistică a terenului analizat a avut în vedere următoarele principii:

- Crearea unui ansamblu coerent la nivelul terenului format din clădirile existente și cele propuse și piațeta propusă în fața acestora, constituită ca o dală urbană cu acces public nelimitat, cu locuri de parcare, decupaje modulare în care sunt plantați arbori ornamentali cu mobilier urban și amenajări specifice – ochiuri de apă, fântâni, amenajarea accesului pietonal și al persoanelor cu dizabilități la parking-ul subteran.

- Crearea unei legături pietonale pe direcția est vest, Bdul General Dragalina și malul Mureșului.

- Rezolvarea accesurilor auto și pietonale la construcții și la parcare subterana, precum și preluarea diferențelor de nivel existente prin sistematizare verticală, amenajarea circulațiilor pietonale și a spațiilor verzi.

- Rezolvarea tuturor echipamentelor edilitare necesare în subteran sau suprateran după caz.

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, dintre care enumerăm următoarele:

- crearea unei compoziții planimetrice și spațiale prin reconfigurarea spațiului public atât la nivelul zonei studiate, cât și integrarea acesteia în compoziția urbană adiacentă existentă,

-ameliorarea imaginii urbane a zonei

-oferirea unor dotări publice de calitate cetățenilor: spații verzi și pietonale, ușurarea traficului, parcare la limita zonei centrale a orașului.

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF nr. 345748 Arad	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		2.289,00	100,00	2.289,00	100,00
1	Suprafața construită	0	0	Max. 916,00	max. 40,00
2	Suprafața construită desfășurată	0	-	Max. 916,00	-
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme amenajate	1.335,00	58,33	1.087,50	max. 52,50
4	Zone verzi amenajate	954	41,67	min. 171,50	min. 7,50 *
	TOTAL GENERAL	2.289,00	100,00	2.289,00	100,00

Suprafață construită existentă: 0,00mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 0,00mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 0,00 %

- C.U.T. exisetnt=0,00

Indici urbanistici propuși:



- P.O.T. maxim propus= 40,00 %
- C.U.T. maxim propus=0,40

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă a unității este dală urbană, platformă locuri de parcare, spații verzi.

Unități funcționale

Z- parcare subterană, construcții căi de circulații verticale, platforme locuri de parcare și spații verzi

Subunități funcționale

- SP- zone verzi amenajate cu acces public nelimitat
- SP1- terase circulabile cu zone verzi amenajate si acces public nelimitat
- Ccp-căi de comunicație carosabilă și pietonală (acces din B-du Dragalina)
- C- consrucție

În Z este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot **autoriza direct** vor avea următoarele destinații:

- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport - Parcaj public multietajat subteran cu toate funcțiunile conexe, realizat în sistem clasic, automatizat sau mecanizat
- Parcuri, spații verzi, scuaruri, locuri de parcare la sol.
- Spații publice, piețe publice cu acces public nelimitat, prevăzute cu mobilier urban.
- Constructii care inglobeaza circulatiile verticale atat auto cat si pitonale care deserve scările și iesirile din parcare subterana (ex. casa de scara)
- Împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice, terase, pergole, copertine
- Lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole

Este permisă utilizarea comercială a terenului :

Terasale sezoniere/ nesezoniere pot fi amplasate prin autorizare directa respectand urmatoarele conditii :

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului din interiorul parcarii la sol

- să fie extensia unor spații comerciale de alimentare publica(restaurante, bistro, cofertarii etc.) de același profil

- să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

- sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Este permisă „găzduirea,, de evenimente temporare comerciale sau necomerciale care se desfășoară pe perioade determinate, planificate cu ocazia sărbătorilor sau a evenimentelor publice importante cu următoarele condiții :

- durata lor sa nu depaseasca cumulativ 60 zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive

- chioscurile si tarabele sa fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor.

- Să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilități necesare (energie electrică, apă și canalizare)



- Designul chioscurilor si tarabelor sa fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z .

- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren.

d.) Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public care strică armonia vizuala a asnamblului
- Orice utilizări, altele decât cele admise și / sau admise cu condiționări
- Activități care produc poluare fonică, chimică sau vizuală
- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;

- Construcții comerciale de tip hypermarket

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;

- Funcțiunii de depozitare deșeuri ;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;

- Spălătorii auto

e.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

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

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime **maxim propus** 2S + P,

- h. **Max.=10,00 m** - pentru zonele cu elemente de accent (ex. Cuploa acees parcare subterana) sau zonele de belvedere

- h. **Max. 5,00 m** – pentru constructii care înglobează circulații verticale

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.

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.

Amplasarea în interiorul parcelei



Retragerile limitei edificabile aferenta construcțiilor auxiliare supraterane pentru parcare subterana față de vecinătăți vor fi:

- Nord (față CF nr. 363005 Arad – Hotel Parc): 0,00 m
- Sud (față CF nr. 343400 - teren de sport): 0,00 m
- Vest (față CF nr. 356386 - B-dul General Dragalina): 0,00m
- Est (față CF nr. 363005 Arad – Hotel Parc): 0,00 m

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.

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

Aferent zonei Z se vor amenaja:

- **SP- zone verzi amenajate cu acces public nelimitat**

Spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, 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.

Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp } (S_v) : 50 \text{ mp } (S_{mp}) = 40 \text{ buc } (N_{arbori})$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;



- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

M_c = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (m_c)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (m_c)$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

S_p = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_v) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_p)$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_i = S_v \times P\%$

Unde,

S_i = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $A_p = N_p : L_p$

Unde,

A_p = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

N_p = Numărul total de locuri de parcare amenajate

L_p = Locuri parcare

Exemplu: $100 (N_p) : 6 (L_p) = 16,7 (A_p)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;



Aferent zonei Z- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,50% (suprafață minima de 171,50 mp) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 171,50 mp)- SP1

• **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 adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele 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.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

*Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1/HG 525 din 1996 la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sală

*Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1/HG 525 din 1996 la pct. 1.5.1-1.5.2, un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunii administrative (birouri, servicii, financiar-bancare etc.): cca. 21.012,00 mp : 25 mp/salariat=840 salariați : 10 salariați = 84 locuri parcare + spor de 20% = 101 locuri

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea de turism (hotel): cca. 4.794,00 mp – cca. 158 locuri de cazare : 2 locuri de parcare=79 locuri de parcare

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale și coworking: cca. 7.144,00 mp – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare=56 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM ESTIMAT DE LOCURI DE PARCARE care se vor putea organiza pe cele doua terenuri va fi aproximativ 227, după cum urmează:

-112 de locuri de parcare se vor putea amenaja pe terenul CF nr. 345748 din care 36 de locuri se pot vor amenaja la sol și 76 la subsol (38/nivel).



- 115 de locuri de parcare se vor putea amenaja in incinta studiată din care 100 la subsol (50/nivel) si 15 la sol.

NUMARUL TOTAL MAXIM NECESAR DE LOCURI DE PARCARE SE VA CONCRETIZA LA FAZA DTAC.

- 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/propietarii 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 ;

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.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :

Retragerile limitei edificabile aferenta construcțiilor auxiliare supraterane și pentru parcare subterană față de vecinătăți vor fi:

- Nord (față CF nr. 363005 Arad – Hotel Parc): 0,00 m
- Sud (față CF nr. 343400 - teren de sport): 0,00 m
- Vest (față CF nr. 356386 - B-dul General Dragalina): 0,00m
- Est (față CF nr. 363005 Arad – Hotel Parc): 0,00 m

Retragerile obligatorii ale clădirilor supraterane față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor, copertinelor, invelitorilor, construcțiilor care deserveșc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.



4.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiata nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

Pe direcția vest-est, pe o lungime de circa 67,00 m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 110,94 (V)- 110,38 (E). Diferențe de circa 0,55 m cota scăzând dinspre vest spre est.

Pe direcția nord-sud, pe o lungime de circa 40,00 m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 110,92 (N)- 110,50 (S). Diferența de circa 0,40 m cota crescând dinspre sud spre nord.

C.T.S. preconizat este 110,85 N.M.N.

4.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim a construcțiilor : 2 S+P,

- h. **Max.=10,00 m** - pentru zonele cu elemente de accent (ex. Cuploa acees parcare subterana) sau zonele de belvedere

- h. **Max. 5,00 m** – pentru constructii care înglobează circulații verticale

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

Circulația auto și pietonală se vor amenaja, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte (asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare), circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Amenajarea acceselor rutiere:

- Având în vedere că B-dul General Dragalina este cu sens unic, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier cu posibilitate de virare la dreapta pentru intrarea în incinta studiată cu lățimea părții carosabile de minim 6.00 m;

- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal propus din partea vestică si estică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina respectiv dinspre faleza.

Se propune realizarea pe amplasamnet a unui traseu est-vest pentru crearea unei legături pietonale B-dul General Dragalina-faleza râului Mureș.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. Alimentarea cu apă :

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Branșarea clădirilor la rețeaua dealimentare cu apă, dacă este cazul, se va realiza la faza DTAC odată cu obținerea avizului tehnic de racord.



4.5.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Racordarea cladirilor la rețeaua de canalizare menajeră, dacă este cazul, se va realiza la faza DTAC odată cu obtinerea avizului tehnic de racord.

Apele pluviale

Pentru amplasamentul studiat exista camin de limita de proprietate si racord la rețeaua exterioara existenta de canalizare pluviala, unde se vor racorda rețelele propuse din incinta.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor sunt considerate ape fara impuritati si vor fi preluate prin receptori de terasa, respectiv printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 propusa in incinta, iar in final vor fi evacuate in caminul pluvial existent de limita de proprietate, iar de aici prin racordul existent, in rețeaua publica de canalizare pluviala existenta pe B-dul Gen. Dragalina.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile si parcaje sunt considerate ape impure (potential cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile si parcaje se va realiza prin guri de scurgere/rigole carosabile.

Inainte de a fi deversate in caminul pluvial de limita de proprietate existent, apele pluviale potential cu hidrocarburi provenite de pe platformele carosabile si parcaje, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent.

Apele pluviale deversate in rețeaua publica de canalizare pluviala existenta vor fi conform conditiilor impuse de detinatorii rețelei.

Reteaua exterioara de canalizare pluviala existenta este figurata informativ pe plan, iar pozitia exacta a acesteia va fi identificata la faza DTAC.

4.5.3. Alimentarea cu energie termică

De-a lungul B-dului General Dragalina și în incinta Hotelului Parc există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

4.5.4. Alimentarea cu energie electrică

- De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, LES20KV și LES0,4KV și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

- Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.



4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

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

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de traficul auto de pe B-dul General Dragalina, care crează noxe de eşapament, zgomot, precum și lipsa locurilor de parcare, insuficiente pentru zona centrală a municipiului Arad.

Astfel se propune realizarea unei parcări subterane cu doua nivele pe atât pe terenul incintei studiate cât și pe terenul extras CF nr. 345748 Arad.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de clădirile multifuncționale- administrativ, turism, comerț, servicii, cultură, agrement, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi), parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

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

Nu există terenuri degradate în zona studiată.



e) Organizarea sistemelor de spații verzi

Aferent zonei Z- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: **minim 7,50% (suprafață minima de 171,50) se va amenaja la sol (SP)**. Se prevăd **măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 171,50 mp)- SP1**

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona de nord a terenului este Cazinoul, construcția din incinta studiată, este inclus în lista monumentelor istorice la poziția 172 (cod LMI AR-II-m-B-00498), în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice.

Amplasamentul este situat într-o zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea unui monument istoric local, și anume Colegiul Național Moise Nicoară.

g) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

j) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

4.8. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. CP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

(1) Destinația zonei este de turism și cultură cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII- IS

b) Subunitati functionale:

– ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica;

– CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

Subunitatea funcțională CT III 73, construcție de turism, se propune să fie completată cu instituții, servicii, comerț și administrativ.



Funcțiunea propusă se integrează în caracterul zonei învecinate, cuprinzând destinații administrative, turism, comerț și servicii, cultura, alimentație publică și spații verzi amenajate.

4.9. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

4.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune amenajarea unei parcuri subterane cu doua nivele pe terenul supus reglementarii.

4.11. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, deși potențialul este foarte mare. Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond urbanistic de calitate, care va contribui la refuncționalizarea și revitalizarea fondului existent.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, rezolvând una dintre cele mai mari probleme care se afla la nivelul centrului Mun. Arad.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă pe perioada construcției, însă și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

4.12. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada B-dul Dragalina, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,
Arh. stag. Roxana-Adina ANDEA

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Plan Urbanistic Zonal

REAMENAJARE PLATFORMA LOCURI DE
PARCARE, PARCARE SUBTERANA2S, CONSTRUCTII PENTRU
DESERVIRE ACCES LA PARCARE SUBTERANA SI CAI DE
EVACUARE, AMENAJARE ACCES SI SPATII VERZI AFERENTE
JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina,nr. 29, CF 345748

Proiect nr. 572 / 2023
