MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT – „CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL CU SPAȚII COMERCIALE-PARCĂRI LA PARTER ȘI CLĂDIRE DE BIROURI”
AMPLASAMENT	INTRAVILAN MUN. ARAD, C.F. NR. 346274, ARAD, JUD. ARAD STRADA ABATORULUI NR.74-76
BENEFICIAR	RIG TERMOPANE ARAD S.R.L. SAT SÂNLEANI, COMUNA LIVADA, NR. 550, JUDEȚ ARAD E-MAIL: RAZVANBUCURESTEAN@GMAIL.COM
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	P.U.Z. ETAPA II
DATA ELABORĂRII	2026

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru **„Construire complex rezidențial cu spații comerciale-parcări la parter și clădire de birouri”**, amplasat în municipiul Arad, strada Abatorului nr.74-76, CF nr.346274.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 12, subzonă predominant rezidențială, funcțiune dominantă a zonei este locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit, funcșiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii.

Date referitoare la Cartea Funciară nr. 346274 Arad
Date referitoare la teren

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	**COLLINS COMPANY S.R.L. ARAD**	346274 Arad	10.307,00	Curți construcții	DA	Teren intravilan împrejmuit parțial cu construcții, gard de metal și sârmă. Neimprejmuit între punctele 4055, 4056, 4057, 4058 si 4059

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent:

- zone mixte = **70%**
- rezidențiale = **35%**

C.U.T. existent = **1,2**

S teren = **10.307,00 mp**

Regim de inaltime: **P, P+1E, P+2E, P+2E+M.**

În ultimii ani, imobilul nu a fost exploatat și nu a beneficiat de lucrări corespunzătoare de întreținere, fapt ce a condus la o degradare progresivă a stării fizice și la diminuarea valorii sale funcționale și urbane.

1.3. STUDII DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate. Rezultatele și concluziile acestor studii vor fi interrelaționate cu propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică a zonei și vor fi concretizate în reglementările din PUZ și în regulamentul acestuia.

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

Prezenta documentație s-a elaborat pe baza următoarelor surse de documentare, acte normative și documentații de specialitate:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicartiv GM 0010-2000 şi avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- Certificat de urbanism nr. 1251 din 07.08.2025.

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

- Studiu topografic/ cadastral
- Studiu geotehnic preliminar
- Relația zonă – oraș/ comună
- Conformări spațial - volumetrice
- Caracteristicile țesutului urban

- Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. şi HGR 525 / 1996, Codul Civil;

- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 588/2023.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Incinta reglementată se află în nord-vestul municipiului Arad, în cartierul Confecții, pe strada Abatorului nr. 74-76 , identificată prin C.F. nr. 346274 Arad, intravilan.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 12, subzonă predominant rezidențială, funcțiune dominantă a zonei este locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit, funcșiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Canalul Mureșel și terenuri proprietate privată;
- la Sud – Strada Abatorului;
- la Est – Terenuri proprietate privată;
- la Vest – Terenuri proprietate privată.

2.1.2. EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Aradul face parte din seria marilor oraşe din vestul ţării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich şi 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureşului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureşului.

Din anul 1834 este declarat oraş liber regesc, dar adevărata înflorire a oraşului are loc între 1870 - 1910. După anul 1920, este cuprins în intravilan şi cartierul Gai, dar limitele N-V ale oraşului sunt, practic şi astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoş / Variaş.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Prin elaborarea prezentului P.U.Z., acest potențial poate fi transpus într-un cadru de reglementare clar, care să permită dezvoltarea etapizată a ansamblului, cu respectarea condițiilor urbanistice, tehnice, patrimoniale și funcționale specifice zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Arad, în cartierul Confecții, pe strada Abatorului nr. 74-76, identificată prin C.F. nr. 346274 Arad, intravilan. În momentul de față terenul este imprejmuit și este liber de construcții.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat:

- **la Nord** – Canalul Mureșel, identificat prin CF nr. 358255 - Arad
- **la Sud** – strada Abatorului, terenuri proprietăți private situate pe strada Abatorului nr. 68, 70, proprietăți Universitatea Vasile Goldiș, P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 145/2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri", str. Abatorului nr. 74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr. 123/ 2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL;
- **la Est** – terenuri proprietăți private, situate pe Abatorului nr. 66, P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 145/ 2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire complex rezidențial cu spații comerciale la parter și clădire de birouri", str. Abatorului nr. 74-76, beneficiar SC COLLINS COMPANY SRL, proiect nr. 123/ 2008, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL;
- **la Vest** – terenuri proprietăți private aflate pe strada Șezătorii, nr. 1, la 3, 5, 7 strada Nicolae Oncu, strada Târgului și teren proprietate privată – strada Abatorului nr. 78.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism P.U.Z.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția are suprafața de 10.307,00 mp și nu este inclus în zone de protecție protecție de interes național sau internațional.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt urmatoarele:

- terenul plat;
- absenţa vegetaţiei arboricole (copaci, tufişuri), cu excepția unor arbori crescuți în proximitatea terenului;
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcţiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilităţi.

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. În prezent terenul este acoperit cu vegetație crescută spontan.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureşului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui un con aluvial al Mureşului, cu aspect vălurit şi declivităţi slab accentuate ale terenului dar, relativ dese şi predominanţa depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureşului şi formată din câmpuri joase şi întinse cu aspect insular şi altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafaţa terenului este relativ plată, având diferenţe de nivel nesemnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanţa de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațile regimului precipitaților din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureş, cu panta de 0,3‰ şi un debit mediu multianual de cca. 170 m^3/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 şi 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 vegetaţie (iunie-august). Mărimea bazinului de recepţie al Mureşului 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.

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

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1oC în Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
  - Temperatura medie anuală: +10,4oC
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată şi de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

În ceea ce privește **flora și fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, ameninţate cu dispariţia, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcţiile se află pe harta de macrozonare seismică a ţării, în zona seismică având ag=0,20g, perioada de colţ Tc=0,7 sec.

RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- *Cutremure de pământ*: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitutinea maximă credibilă a sursei este Mw = 6,1;
- *Inundații*: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- *Alunecări de teren*: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Incinta studiată are o **suprafață totală de 10.307,00 mp**, conform extras C.F. nr. 346274 Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal la Strada Abatorului de aprox. 25,50 m. terenul este lipsit de construcții și se află în proprietatea privată a COLLINS COMPANY S.R.L ARAD și este notat în CF cu promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea RIG TERMOPANE ARAD S.R.L .

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea unei zone destinată funcțiunilor mixte, mai exact zonă de locuințe colective, spații comerciale la parter, clădiri de birouri, amenajare spații verzi, drumuri și parcări.

Această intervenție are rolul de a transforma actuala incintă subutilizată într-un ansamblu urban permeabil, activ și integrat în structura urbană a municipiului.

2.5. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere. Aceasta se leagă de linia de tramvai care străbate strada Pădurii.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT/ GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Abatorului, cât și din strada Târgului, conform planșei anexate ”U02 Reglementări Urbanistice- Zonificare”

În ceea ce privește situația juridică a terenului necesar realizării accesului propus, a fost demarată procedura de clarificare a regimului juridic prin solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 74294/18.08.2026, adresată serviciului de specialitate în domeniul cadastrului.

În cadrul acestei proceduri a fost emis răspunsul nr. ad. 74254/M4/22.10.2026 de către Direcția Patrimoniu – Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimientare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică. Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente de utilități. În situația în care capacitățile acestora se vor dovedi insuficiente pentru funcțiunile și suprafețele propuse, se vor realiza extinderi, redimensionări sau devieri de rețele, pe baza studiilor de soluție emise de operatorii/furnizorii de utilități.

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

CANALIZARE MENAJERĂ

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior şi prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine şi apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitaţional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Nu este cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situaţia propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min. 15% (pentru zonele cu servicii și comerț), respectiv 25% (pentru zonele cu locuințe colective) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023. Conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu

construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcarea unui arbore, conform HCL nr. 572/2022.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

S-a emis Avizul de oportunitate nr. 53 din 28.11.2025. Orice sesizare, sugestie sau reclamație a primit răspuns în documentul cu nr. 94334 din 20.10.2025.

2.9. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROUSĂ DIN STUDIU REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunile propuse – funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii, comerț și funcțiuni complementare.

Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților:

– Accesul auto/ pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din strada Abatorului, respectiv din strada Târgului;

– Soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;

– Rețelele edilitare se vor executa 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;

– Se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.187 din 28 martie 2024;

– Realizarea accesurilor și extinderea utilităților se va face prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;

– Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului H.G. 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentaţiilor de urbanism menţionate anterior, a specificaţiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 1251/07.08.2025 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemanatoare pe terenurile adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 12, subzonă predominant rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei este locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit, funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI ANTROPIC

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potenţial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetaţie, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetaţie înaltă (arbori, arbuşti) care să necesite a fi tăiată. Vegetaţia existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

- Circulatia autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă. În incintă vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 și H.C.L. Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.
- Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completări și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.
- Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

- Pentru deservirea rutieră a zonei rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Abatorului, respectiv strada Târgului.
- Accesibilitatea carosabilă a incintei reglementate se va asigura prin racordarea la strada Abatorului, respectiv strada Târgului, conform configurației circulațiilor stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 53/28.11.2025.
- Configurația și lățimile circulațiilor carosabile propuse vor respecta prevederile Avizului de oportunitate și sunt reprezentate în planșa U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv în planșa U02.1 – Reglementări urbanistice – Sugestie de mobilare.
- Soluția de organizare a circulațiilor va asigura accesibilitatea construcțiilor propuse, desfășurarea circulației în condiții de siguranță și accesul autospecialelor de intervenție, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile.
- Toate accesurile, platformele și parcajele (din incintă sau exterioare) sunt illuminate și marcate corespunzător.
- Structura rutieră propusă pentru partea carosabilă și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcăminți moderne aşezate pe o fundaţie din balast şi piatră spartă.
- Numărul minim de locuri de parcare de va asigura conform H.G.R. 525/1996, în funcție de destinația construcției.
- Pentru perioada execuţiei lucrărilor în zona drumului, beneficiarul şi executantul vor fi obligaţi să respecte normele de protecţia muncii şi siguranţa circulaţiei, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulaţie.

TRANSPORT ÎN COMUN

Incinta studiată are un acces facil la rețeaua de transport în comun, cea mai apropiată stație de tramvai fiind la mai putin de 250m de amplasament.

Nu este cazul

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FEROVIARE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Se vor respecta condițiile impuse de Avizul Autorității Aeronautice

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PRINCIPII GENERALE DE ORGANIZARE

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește propunerea de locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, servicii, spații administrative, turism, amenajare spații verzi și locuri de parcare.

În ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

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

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

- Z1 – locuire colectivă cu parter comercial
- Z2 – Zonă mixtă cu funcțiuni complementare: servicii și comerț, administrative, turism și parcare supraetajată

Se propun următoarele **<u>funcţiuni admise</u>**:

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

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

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

- **servicii profesionale** (cabinet stomatologic, cabinet de medicină, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanţă juridică sau economică, birou de

contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.)

- **servicii manufacturiere**: reparaţii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalaţii, asistenţă IT, manufactură fină, reparaţii încălţăminte, croitorie, marochinărie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere etc.
- **servicii cu acces public**: tipărire şi multiplicare, servicii de educaţie şi formare profesională, centru after-school, grădiniță, servicii poştale şi de curierat (relaţii cu publicul), furnizare utilităţi (relaţii cu publicul), servicii CATV (relaţii cu publicul), agenţie de turism, agenţie imobiliară, agenţie de publicitate, agenţie matrimonială, servicii IT, salon de estetică şi întreţinere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curăţătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă

A IV. Locuire colectivă

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

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

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și Spații administrative;
- Ted – Tehnico edilitare;
- Cc – Căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – Căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – Platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime maxim **propus:** Se propune un regim de S+P+7E+Etaj retras, Hmax=37,00m.

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor va fi: S+P+7E+Etaj retras;
H max.= 37,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi S+P+7E+Etaj retras, Hmax=37.00m.

În vederea asigurării unei dezvoltări volumetrice controlate, zonele reglementate pentru dezvoltarea etajelor superioare însumează o suprafață de aproximativ 2.012,58 mp, reprezentând 19,53% din suprafața totală a amplasamentului de 10.307,00 mp.

Procentul rezultat se încadrează în limita maximă de 25% avută în vedere pentru suprafața construită a etajelor superioare, conform solicitării de completări formulate de autoritatea publică locală.

Delimitarea zonelor destinate dezvoltării etajelor superioare este evidențiată în planșa U02 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

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 (chioşcuri, tonete, cabine, spaţii de expunere), cabinele poartă.

PARCAJE

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, HCL 187/28.03.2024 Arad, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției astfel:

Pentru construcții comerciale și servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
* un loc de parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
* un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
* un loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru complexe 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 spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1- 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcţiile administrative (birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi.

Pentru construcţiile de locuințe vor fi prevăzute câte un 1,5 loc de parcare pentru pentru fiecare apartament sub 100mp si câte 2 locuri pentru apartamente peste 100 mp. Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

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

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 parcarea gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora,

după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

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.

Raportat la suprafețele maxime reglementate pentru funcțiunea de locuire colectivă, **se estimează** realizarea unui număr de aproximativ 110 apartamente.

Pentru determinarea necesarului orientativ de locuri de parcare au fost analizate distinct funcțiunile propuse, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, aprobat prin HCLM Arad nr. 187/28.03.2024.

LOCUIRE COLECTIVĂ

Pentru un număr estimat de 100 apartamente cu suprafața utilă sub 100 mp, la un necesar de 1,5 locuri de parcare/apartament, rezultă 150 locuri de parcare.

Pentru un număr estimat de 10 apartamente cu suprafața utilă peste 100 mp, la un necesar de 2 locuri de parcare/apartament, rezultă 20 locuri de parcare.

Necesarul orientativ aferent funcțiunii de locuire colectivă este de 170 locuri de parcare.

SERVICII ȘI COMERȚ

Pentru funcțiunile de servicii și comerț este prevăzută o suprafață desfășurată totală de aproximativ 2.873 mp.

Raportat la prevederile aplicabile serviciilor administrative, necesarul orientativ de locuri de parcare este:

- Pentru funcțiuni fără acces public: 1 loc/100 mp suprafață desfășurată, cu un spor de 10%, rezultând aproximativ 32 locuri de parcare.
- Pentru funcțiuni cu acces public: 1 loc/50 mp suprafață desfășurată, cu un spor de 30%, rezultând aproximativ 75 locuri de parcare.

Necesarul final de locuri de parcare va fi determinat în funcție de numărul efectiv al apartamentelor, suprafețele utile ale acestora, destinațiile spațiilor comerciale și de servicii, precum și de prevederile regulamentare aplicabile fiecărei funcțiuni, la fazele ulterioare de proiectare și autorizare.

În cadrul sugestiei de mobilare urbanistică au fost prevăzute, cu caracter orientativ, următoarele capacități de parcare:

- 108 locuri de parcare la nivelul subsolului;
- 31 locuri de parcare la parterul clădirilor;
- 31 locuri de parcare la nivelul terenului, în cadrul circulațiilor și amenajărilor propuse.

Rezultă un total de 170 locuri de parcare reprezentate în soluția actuală de mobilare.

Organizarea parcajelor la nivelul subsolului este ilustrată în planșa U02.2 – Reglementări urbanistice – Sugestie de mobilare subsol, în care sunt reprezentate schematic locurile de parcare și circulațiile aferente.

SPAȚII VERZI

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.

Se propune un **procent minim de 25% (pentru zonele cu locuințe colective) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde.**

BILANȚ TERITORIAL

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	70,00%	25,00%
C.U.T.	1.2	1.5

ZONĂ MIXTĂ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ ADIMINSTRATIV, TURISM, PARCARE SUPRAETAJATĂ

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	-	1.5

Suprafața totală=10.307,00 mp

INDICATORI URBANISTICI

Pentru asigurarea unei dezvoltări controlate și echilibrate, se propun următorii indici urbanistici maximi:

Indici urbanistici propuși:

P.O.T. maxim propus Locuință colectivă= 25,00 %
C.U.T. maxim propus=1,5

P.O.T. maxim propus Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, parcare supraetajată=40,00%

C.U.T. maxim propus=1,5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare pentru incinta reglementată urmărește asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării ansamblului propus, în corelare cu funcțiunile mixte prevăzute prin P.U.Z.: turism, administrație, servicii, comerț, alimentație publică, locuire colectivă, parcaje subterane, spații tehnice și amenajări exterioare.

ALIMENTARE CU APĂ

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

La trecerile prin fundaţii conductele trebuie protejate cu tub de protecţie din ţeavă de oţel neagră, iar golurile etanşate.

Conducta de bantament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic şi al încărcărilor statice la care va fi supusă.

CANALIZARE

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

TELECOMUNICAȚII

Conform Certificatului de Urbanism, zona beneficiază de echipare cu telefonie, iar obiectivul propus va fi racordat la rețeaua existentă, în baza condițiilor stabilite prin avizul operatorului de specialitate.

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract, se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubrizare. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament, iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI

Propunerile de dezvoltare urbanistică aferente prezentului P.U.Z. vor fi corelate cu cerințele de protecție a mediului, având în vedere amplasarea incintei reglementate într-o zonă urbanizată, cu caracter predominant rezidențial și funcțiuni complementare.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a 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 sau programate în zonă.

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC.)

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt funcțiuni urbane mixte, integrate în caracterul zonei și în țesutul urban existent – locuire colectivă, administrație, servicii, comerț, turism și parcaje – fără includerea unor activități industriale sau tehnologice cu potențial ridicat de poluare. Prin

urmare, sursele de poluare preconizate sunt specifice unei dezvoltări urbane mixte și pot fi controlate prin măsuri tehnice, organizatorice și constructive adecvate.

EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

- Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor retine materiile grosiere în suspensie.
- Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.
- Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.
- Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile cladirilor propuse.
- Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul retelei pluviale din zonă.
- Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 25%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.
Se va asigura un procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol :

- **minim 25% din suprafața terenului.**

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.
REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Dată fiind situația există a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.
VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.
ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:
- asigurarea accesului în incinta propusă se va realiza prin racordare la str. Abatorului, respectiv str. Târgului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:
- terenuri proprietate publică de interes local (str. Abatorului);
- nu există terenuri proprietate privată de interes naţional sau judeţean.

Regimul juridic al terenurilor implicate în realizarea acceselor propuse va fi corelat cu rezultatul procedurii de clarificare inițiate la Primăria Municipiului Arad și cu prevederile planșei ***U04 – Proprietatea asupra terenurilor***.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.UG.

Prevederile prezentului PUZ vor fi preluate în elaborarea noului Plan Urbanistic General în lucru.

La nivel de U.T.R., realizarea investiției poate susține o utilizare mai intensă și mai echilibrată a zonei centrale, prin introducerea unor activități care funcționează pe intervale orare diferite: locuire, servicii, birouri, turism, alimentație publică și agrement urban. Această mixitate contribuie la creșterea vitalității urbane și la reducerea caracterului de incintă neutilizată sau monofuncțională.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

În urma analizării situației existente, a contextului urbanistic, a documentelor cadastrale, a temei-program și a condiționărilor specifice zonei

centrale protejate, elaboratorul documentației apreciază că inițierea și aprobarea prezentului P.U.Z. reprezintă o intervenție oportună și justificată pentru municipiul Arad.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:

– Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;

Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, nesablonate, care să ofere o reală personalitate acestei zone.

Tehnoredactat,
Andreea IONCE

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ