



FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și RLU aferent EXTINDERE ANSAMBLU
CENTRAL FUNCȚIUNI MIXTE B-DUL. DRAGALINA
ARAD

FAZA:
ETAPA 1 – 2026
STUDIU DE OPORTUNITATE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

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

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură:

arh. Florin DOBRE
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
arh. Florin DOBRE

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

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

2. PIESE DESENATE

- | | | |
|------|---|--------------|
| 2.1. | Plan de incadrare în teritoriu | Plansa U00.0 |
| 2.2 | Plan de incadrare in tesut urban | Plansa U00.1 |
| 2.3 | Analiza Situației existente | Planșa U01.1 |
| 2.4 | Concept propus | Planșa U02.1 |
| 2.5 | Concept propus-posibilitati de mobilare | Planșa U02.2 |

3. ANEXE

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

Întocmit,
arh. Florin DOBRE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ANSAMBLU CENTRAL FUNCȚIUNI MIXTE ȘI REAMENAJARE PLATFORMĂ LOCURI DE PARCARE, PARCARE SUBTERANĂ, CONSTRUCȚII PENTRU DESERVIRE, AMENAJARE ACCES ȘI SPAȚII VERZI AFERENTE- B-DUL. DRAGALINA
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina, nr. 27,29; CF 363005, 345748 ARAD.
BENEFICIAR:	S.C. ARSAT REAL ESTATE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	645/2025
DATA ELABORĂRII:	IANUARIE 2026
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 8.449mp+2289mp (concesiune), total 10738 mp, compusă dintr-un teren proprietate privată a **S.C. ARSAT REAL ESTATE S.R.L.**, în conformitate cu C.F. nr. 363005 Arad și un teren în domeniu public luat în concesiune cu CF nr. 345748 Arad.

1. AMPLASAMENTUL SITUAȚIA EXISTENTĂ :

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 lPrincipala disfuncționalitate constă în faptul că terenul analizat și construcția existentă nu sunt utilizate în prezenta cca. 66,80 m est de teren se află albia râului Mureș.

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-ța 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 străzile: 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-ța. George Enescu și G-ral. Vasile Milea. Conține 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. G-ral. 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 Nicoară.

QUARTAL 30

Mărginit de străzile: Gheorghe Lazăr, 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.

Zona studiată are suprafața de 57.370,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea directă sau prin servitute a acceselor rutiere din strada B-dul. General Dragalina.

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 Național „Moise Nicoară”;
- Instituții publice și servicii: Colegiul Național „Moise Nicoară”;



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 645 / 2025

EXTINDERE ANSAMBLU CENTRAL
FUNCTIUNI MIXTE B-DUL DRAGALINA
JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina,
nr. 27,29; CF 363005,345748 ARAD

- Turism: Hotel Parc;
- Locuințe colective

Incinta reglementată are suprafața de **10.738 mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – 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 regim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I.;
- la S – teren de sport;
- la E – râul Mureș- zonă cu funcțiunea de agrement;

Date referitoare la Cartea Funciară nr. 363005, 345748 Arad

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații/Referințe
	Curți construcții	DA	8.449	-	-		
	Curți construcții	DA	2289	-	-	7776/1387/a/1/1/1 Arad	
							Total: 10738 mp

Date referitoare la construcții

Nr. Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații/Referințe
	Curți construcții	Construcții administrative și social culturale	2.527	Cu acte	S. construită la sol: 2527 mp; S. Construită desfășurată: 13533 mp; COMPLEX PARC - HOTEL ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE S+DS+P+M(mez)+9E+Etaj tehnic anul 1976

În prezent terenul este ocupat de o construcție administrativă și social culturală (complex PARC-cu funcțiunea de turism având destinația hotel și spații cu altă destinație) iar terenul concesionat este ocupat de parcare aferentă complexului PARC.

Suprafață construită existentă: 2,527 mp



Suprafață construită desfășurată existentă: 13,533 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 23,53 %

- C.U.T. existent=1,26

Accesul în incintă se realizează în prezent direct din artera rutieră principală. Principala disfuncționalitate constă în faptul că terenul analizat și construcția existentă nu sunt utilizate în prezent, deși amplasamentul beneficiază de un potențial urban și funcțional semnificativ, generat în special de poziționarea și valoarea fostului Hotel Parc.

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.

Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

- AC 149/2022 pentru AUTORIZAREA ÎN REGIM DE URGENȚĂ CONF. ART.7* ALIN.10 DIN LEGEA NR.50/91 REP. CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE - PUNEREA ÎN SIGURANȚĂ PRIN MĂSURI DE PRIMĂ URGENȚĂ- CONSOLIDAREA STRUCTURILOR AP.2 (S+P+4E) ȘI AP.1 (D+P+8E) ÎN BAZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR.7270/2021 ÎNTOCMIT DE EXPERT TEHNIC PROF. DR.ING.MARIN MARIN AUT. NR.651/1995.

-CU 1884/2022 pentru modernizare și restructurare ansamblu existent complex PARC -hotel si spatii cu alta destinatie S+D+P+Mez+9E+Etaj tehnic

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

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1700 din 23.10.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNILOR PROPUSE

S.C. PARC S.A. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea „Extindere Ansamblu Central COMPLEX PARC-Hotel și spații cu alte destinații Funcțiuni Mixte B-dul. Dragalina”.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **extinderea și dezvoltarea** Ansamblului Central- Hotel PARC cu funcțiuni mixte, zone mixte, de turism, instituții, servicii, comerț și administrativ.

Incinta reglementată are suprafața de 10.738 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente Hotel Parc
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P cu Ds parțial +P, spre limita de proprietate estică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente
- Corpul de hotel existent S+P+Mez+9E+E teh. prezintă dificultăți majore în ceea ce privește refuncționalizarea sa, datorată configurației structurale existente, în special din cauza imposibilității adaptării funcționale la normele și legislația actuală, prezentând o înălțime mică de nivel, de sub 2.80 m, rezultând astfel imposibilitatea de a o adapta la standardele de proiectare pentru birourilor de clasa A. Pe baza acestor probleme, dar și din cauza structurii



existente puternic afectată de trecerea timpului, prin segregări și desprinderi de material original, se propune demolarea corpului de clădire datând din anii 1970 și construirea unui nou, care să nu depășească înălțimea maximă a celui existent, dar care să răspundă nevoilor funcționale actuale pentru clădirile cu funcțiune administrativă și să contribuie la generarea unui ansamblu contemporan și coerent, unitar ca abordare arhitecturală și urbanistică.

- schimbarea destinației existente din construcție de turism-Hotel Parc 3 stele în construcții cu funcțiunea de comerț, servicii, administrație (birouri, bănci), turism
 - construirea unui corp de clădire în regim de înălțime P +8 E, spre limita de proprietate sudică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și birouri
- Construcțiile (elementele) noi, adăugate la compoziția existentă, se vor conforma contemporan și în bună relație cu vecinătățile și cu ansamblul existent.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Extinderea, reabilitarea și refuncționalizarea Vechiului Hotel Parc
- Reconversie clădire Hotel Parc modul înalt S+DS+P+M(mezi)+9E+Etaj tehnic în clădire turism (hotel) și funcțiuni complementare birouri, servicii și comerț
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+8E spre limita de sud
- parcare subterană pe două nivele

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

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

- Construcții existente: Vechiul Hotel Parc în regim de înălțime S+DS+P+M(mezi)+9E+Etaj tehnic

- Construcții propuse: construcție regim de înălțime S (Ds)+P cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente

Construcție regim de înălțime P+ 8 E care va acomoda la parter funcțiuni comerciale și servicii iar la nivele superioare birouri

Parcare subterană pe două nivele care se va extinde și pe terenul CF nr. 345748 Arad, nr. Top 7776/1387/a/1/1/1 Arad.

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) 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.

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

Se propun următoarele **funcțiuni admise**:

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

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

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

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

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

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

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

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

A VI. **Locuire colectivă**

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

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



Accesuri și împrejurimi

În prezent accesul auto la teren se face prin terenul nr. Topo: 7776/1387/a/1/1/1 Arad, CF nr. 345748 Arad cât și acces direct din B-dul General Dragalina. Accesul pietonal se face atât de pe latura de Vest (din B-dul. General Dragalina) cât și de pe latura de Est (faleza - CF 360107 Arad).

Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Nord din Parcul Copiilor, de pe latura de Est – faleza Mureșului și de pe latura de Vest – B-dul. General Dragalina.

Se propune păstrarea accesului auto direct pentru aprovizionare din B-dul. General Dragalina precum și a accesului prin parcela CF nr. 345748 Arad, nr. Top 7776/1387/a/1/1/1 Arad.

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.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime **existent** HOTEL PARC: S+DS+P+M(mez)+9E+Etaj tehnic

Autorizarea executării construcțiilor noi se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime maxim **propus**: Se propune un regim de S+P+5E+Etaj retras pentru clădirea existentă cu funcțiune de hotel care se păstrează, din proximitatea accesului de pe Bulevardul General Dragalina, respectiv un regim maxim pentru noile clădiri cu funcțiuni administrative de 2S+P+Mez+7E+nivel tehnic (2S+P+Mez+6E+nivel tehnic adiacent parcului).

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor va fi: 2S+ P+Mezanin+7E+nivel tehnic;

h= 36.50 m

Amplasarea în interiorul parcelei

Se propune reglementarea terenului ca o singură zonă compactă, subunitatea funcțională CT III 73, construcție de turism să fie completată cu instituții, servicii, comerț și administrativ.

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

-Nord (față CF nr. 303009 Arad - Cazinou): min. 6,00 m, respectiv min. 16,40 m față de copertina de acces hotel

-Nord (față CF nr. 354428 Arad – Parcul Copiilor): 0,00 m, respectiv min. 18,50 m

- Sud (față CF nr. 343400 - teren de sport): min. 0,60 m

- Sud (față CF nr.345748): 0,00 m

-Vest (față CF nr. 356386 - B-dul. General Dragalina): min. 11,70 m, respectiv 0,00 m față de copertina acces hotel

-Est (față CF nr. 360107 – Malul Mureșului): min. 4,00 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.

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



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

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

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

Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent **funcțiuni administrative** (birouri, servicii, financiar-bancare etc) = 5.389,00 mp – **suprafață spațiu verde aferent funcțiunilor administrative = 810,00 mp**

- Suprafața de teren aferent **funcțiuni de turism** = 1.229,00 mp– **suprafață spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 370,00 mp**

- Suprafața de teren aferent funcțiunii **comerț , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale și coworking** = 1.831,00 mp– **suprafață spațiu verde aferent funcțiuni de turism = 275,00 mp**

- Suprafața de teren aferent funcțiunii **Locuire colectivă** = 3012 mp- **suprafața de spațiu verde aferent funcțiunii de locuire-** (conform 572 H/26.10.2022) 25% aferente = **753,00 mp**

Total NECESAR MINIM ESTIMAT de spațiu verde: 2.208,00 mp de calculat împreună cu zona parcare

Se propune un **procent minim de 17,22 % spații verzi care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale înierbate.**

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, 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 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 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 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 de locuințe vor fi prevăzute câte un 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament sub 100mp și 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.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

- Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiuni administrative (birouri, servicii, financiar-bancare etc.)**: cca. 18.010,00 mp : 25 mp/salariat=720 salariați : 10 salariați = 72 locuri parcare

+ spor de 20% = **87 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

- Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiunea de locuire (apartamente)**: 3.012,00 mp- cca. 28 de apartamente: 42 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT locuri de parcare: 264 locuri de parcare

NUMĂRUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi **aproximativ 304**, după cum urmează:

-154 de locuri de parcare se vor amenaja pe terenul CF nr. 345748 din care 52 de locuri se vor amenaja la sol și 102 la subsol.

-150 de locuri de parcare se vor amenaja în incinta corp hotel din care 132 la subsol și 18 la sol.

-Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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 parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

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

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



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

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

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

C. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Bilanț teritorial incinta reglementată :

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL TEREN AFERENT CF nr. 36300, 345748	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		10.738	100,00	10.738	100,00
1	Suprafața construită	2.527	23.53	Max. 7.516,00	max. 70,00
2	Suprafața construită desfășurată	13.533	-	Max. 33.951,00	-
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme amenajate la sol	5.233	48,73	Min. 1.372,00	Min. 12,78
4	Zone verzi amenajate	Cca. 2.976	27,72	min. 2.976,00	min. 17,22
	TOTAL GENERAL	10.738,00	100,00	10.738,00	100,00

Suprafață construită existentă: 2,527 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 13,533 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 23,53 %

- C.U.T. existent=1,26

Indici urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus= 70,00 %

- C.U.T. maxim propus=3,90

Bilanț teritorial zona studiată:

Nr.	BILANȚ TERITORIAL ARIE STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
-----	---------------------------------	----------	--------

crt.		mp	%	mp	%
		57.370,00	100,00	57.370,00	100,00
1	Instituții și servicii, locuințe colective	10.121,00	17,65	10.121,00	17,65
2	Construcții de învățământ – Colegiul Național „Moise Nicoară”, clasat ca monument istoric	6.407,00	11,16	6.407,00	11,16
3	Zonă comerț, turism, servicii, alimentație publică- Complex Hotel Park	10,738	18,71	0,00	0,00
4.	Zonă servicii comerț, turism- Vechiul Cazinou, clasat ca monument istoric	2.988,00	5,20	2.988,00	5,20
5.	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zonă tehnico-edilitară amenajate la sol	11.993,00	20,92	11.993,00	20,92
6.	Spații cu destinații sportive și agrement	6.331,00	11,03	6.331,00	11,03
7.	Spații verzi amenajate	8.370,00	14,58	8.370,00	14,58
8.	Suprafața luciu apă- râul Mureș	428,00	0,75	428,00	0,75
9.	Locuințe funcțiuni mixte: comerț, servicii, turism, locuințe colective, alimentație publică- Complex Hotel Park	0,00	0,00	10,738	18,71
	TOTAL GENERAL	57.370,00	100,00	57.370,00	100,00

C. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Municipiul Arad face parte din categoria marilor centre urbane din vestul României, fiind situat la 24°19' longitudine estică și 46°11' latitudine nordică, pe malurile râului Mureș. Din punct de vedere geomorfologic, municipiul este amplasat în Câmpia Mureșului, respectiv în subdiviziunea Câmpul Aradului, în sectorul sudic al acesteia.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este localizat în zona centrală a municipiului Arad și este încadrat, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, în ZIR 6 – SIR nr. 28 – subunitatea funcțională CT III 73, potrivit PUZ „Monumente Protejate”, aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului constă în neutilizarea și lipsa întreținerii terenului și a construcției existente, în pofida potențialului semnificativ pe care îl deține imobilul cunoscut ca fostul Hotel Parc.

Propunerea este justificată prin necesitatea reală de consolidare și dezvoltare a funcțiilor administrative, comerciale și de servicii în această zonă centrală, care în prezent nu este valorificată la capacitatea sa urbanistică și economică maximă.



D. CONSECINTELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Întrucât o astfel de investiție presupune achitarea constantă a unor taxe și impozite semnificative la bugetul local, precum și crearea de locuri de muncă atât în etapa de execuție, cât și, în mod deosebit, în etapa de exploatare, impactul economic și social generat este unul favorabil și sustenabil.

Totodată, proiectul propune extinderea, reabilitarea, refuncționalizarea și reconfigurarea unei construcții existente și a terenului aferent, în prezent neutilizate și neîntreținute, situație care constituie principala disfuncționalitate a amplasamentului.)

E. CATEGORII DE COSTURI

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

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

Conform Certificat de Urbanism nr. 1700/ 23.10.2025.

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

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

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

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

următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:

- afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
- participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

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

Coordonator,
Ela FALCA

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
arh. dipl. Florin DOBRE