

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ SI RLU
PENTRU
„RECONVERSIE PALATUL COPIILOR ARAD”

Amplasament:
B-dul Revolutiei nr. 69, municipiul Arad
Beneficiar:
SC ERRE INVEST ROMAN SRL

FOAIE DE CAPAT

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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- I. PREZENTAREA INVESTITIEI
 1. Date privitoare la amplasament
 2. Date privitoare la proprietate
 3. Date referitoare la infrastructura
 4. Date referitoare la functiuni
- II. INDICATORI PROPUȘI
 1. Elemente de concept
 2. Zonificare functionala propusa – reglementari
 3. Indici urbanistici
 4. Regim de inaltime
 5. Regim de aliniere
 6. Amplasarea in interiorul parcelei
 7. Reglementari privind asigurarea acceselor si parcajelor
- III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA
 1. Analiza SWOT
 2. Elemente generatoare de regulament
 3. Utilitati propuse
 4. Analiza mediu
- IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR
- V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE
- VII. CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

01. INCADRARE IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘI

Sef proiect
arh. SIMON Imre

Întocmit,
arh. Maria KOLLER

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

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

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SC ERRE INVEST ROMAN SRL, care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea elaborării PUZ și RLU pentru RECONVERSIE PALATUL COPIILOR ARAD, Bdul Revoluției Nr. 69- amplasament identificat prin CF nr.313628 Arad, nr. cad. 313628, suprafața teren=1689mp, și prin CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202, suprafața teren 807mp, proprietate a SC ERRE INVEST ROMAN SRL. Suprafața totală a amplasamentului studiat are 2496mp.

Imobilul 313628 este inclus în Ansamblul urban al Municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice-la poziția 223, și este un monument istoric de categoria B, având cod LMI: AR-II-m-B-00544 Palatul Andrenyi în prezent Clubul Elevilor și Copiilor;

01. Date privitoare la amplasament:

Poziția în localitate :

Conform documentației de urbanism PUZCP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobată prin HCLM Arad nr.201/2014, zona studiată se încadrează în Z.I.R. 3, S.I.R. 13, în Zona Centrală, având următoarele subunități funcționale :

Isc I 90 -Palatul Copiilor Arad, regim de înălțime P+1, monument istoric cod LMI Ar-II-m-B-00544, Imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica_ având categoria de folosință actuală de curți construcții, în intravilan, și destinația de construcții administrative și social-culturale, conform extras CF nr.313628 Arad, nr. Cad. 313628.

Lb III 87-Locuințe colective de tip bloc existente cu regim de înălțime p+4, imobil construcție categ.III cu valoare ambientală ce poate fi modificat pentru ameliorare fără intervenție asupra regimului de înălțime- având categoria de folosință de curți construcții în intravilan conform extras CF nr. 313202 Arad, nr. Cad. 313202.

SP-03- Spațiu verde de ansamblu locuințe colective de tip bloc- utilitate publică

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

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

Amplasamentul studiat (având in total S=2496 mp) este delimitat astfel:

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

la Vest- B-dul Revolutiei

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

la Est- proprietate privată situata pe str. Vasile Milea nr.7, inregistrata în CF nr. 302086

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, municipiul Arad este unul din centrele urbane ale țării. In ultimele doua decenii asistam la un fenomen de tip "urban sprawl" care se caracterizeaza prin extinderea pe orizontala a oraselor din Romania si nu numai. Această extindere implică dezvoltarea de cartiere rezidențiale, comerciale și industriale la marginea orasului, departe de zona centrala, fapt ce duce la golirea centrului.

Animarea centrului cu functiunea de servicii este din acest motiv una extrem de binevenita, ar aduce locuitorii de la periferie in centru fapt ce ar duce la cresterea economica si bunastarea orasului, prin consumul de servicii.

Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topografică, planuri cadastrale

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

Din punct de vedere geologic, Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

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

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plan, cu valori cuprinse între 109.91NMN și 110.57 NMN. Terenul aferent CF 313628 e dreptunghiular, terenul aferent CF nr. 313202 are o formă neregulată, dimensiunile și configurația exactă a acestuia pot fi consultate în planul cadastral anexat.

02. Date referitoare la proprietate :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Societatea comercială SC ERRE INVEST ROMAN SRL este proprietara imobilului înscris în CF nr. 313628 Arad, nr.cad. 313628,-teren intravilan cu construcția 313628-C1 și a imobilului teren intravilan viran, înscris în CF nr. 313202, nr. Cad.313202 cu o suprafață totală de 2496 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a municipiului Arad, la 100m de Primărie, delimitat la vest de B-dul Revoluției (drumul național DN69/ drumul european E671) și la est de un imobil de locuințe colective (de tip bloc) aliniat la frontul străzii Vasile Milea.

03. Date referitoare la infrastructura :

Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Momentan accesul la amplasament se face din B-dul Revoluției, printr-un gang cu lățimea de 3,40m.

Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric.

Există stație de tramvai pe B-dul Revoluției, la o distanță de aprox. 90m

Capacitati de trafic

B-dul Revoluției (drumul național DN69/ drumul european E671) are în dreptul incintei PUZ circulație auto cu două sensuri, cu 2 benzi pe sens, parcuri stradale la 45 de grade, zona pietonală largă de 3-5m și un profil stradal de aprox.66m.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apă:

Amplasamentul studiat este bransat la rețeaua de apă potabilă curentă.

Canalizare:

Există rețeaua de canalizare menajeră și pluvială pe b-dul Revoluției.

Alimentare cu energie electrică:

Amplasamentul studiat este bransat la rețeaua de energie electrică aflată în lungul b-dului Revoluției.

Alimentare cu gaze naturale:

De-a lungul b-dului Revoluției există rețeaua de distribuție gaze naturale.

Locatii – puncte termice, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Există rețeaua electrică montată subteran în lungul b-dului Revoluției.

04. Date referitoare la funcțiuni :

Categoria de folosință a terenurilor, în prezent, este de curți construcții în intravilan.

Conform extrasului de carte funciara, construcția 313628-C1- are categoria de folosință de construcții administrative și social-culturale, conform extras CF nr.313628 Arad, nr. Cad. 313628.

II. INDICATORII PROPUȘI

01. Elemente de concept

Prin acest PUZ se dorește îmbogățirea zonei centrale cu funcțiuni complexe de interes public prin inserția unei zone de servicii de tip birouri și apart-hotel.

Amenajarea spațiului verde se poate realiza printr-o mobilare urbană sculptural-funcțională, creativă, cu rol de acomodare culturală a vechilor simboluri arhitectonice la cotidianul contemporan.

02. Zonificare funcțională propusă- reglementari

Destinația Zonei: ZONA CENTRALĂ

SUBZONA FUNCȚIONALĂ :

Isc-190-R SERVICII DE TIP BIROURI ȘI APART-HOTEL ÎN PALATUL ANDRENYI ȘI TERENUL ADIACENT

UTILIZĂRI PERMISE:

-birouri și sedii de firme, cabinete avocatura, cabinete medicale, laborator analize medicale, birouri de arhitectură, etc.

-apart-hotel

-alte tipuri de servicii terțiare: alimentație publică, comerț de mici dimensiuni, etc.

-instituii și servicii publice (instituii ale statului, servicii externalizate ale administrației publice locale)

-apartamentarea Palatului în mai multe apartamente cu funcțiuni diferite: birouri respectiv apart-hotel

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

-comerț de mari dimensiuni de tip hiper-magazin pentru care este necesară respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și acordării unei atenții sporite de a nu deprecia monumentul prin culori stridente și afișaj necorespunzător

UTILIZĂRI INTERZISE :

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

anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe)

autoservice

spălătorii auto

03. Indicatori Urbanistici

P.O.T existent = 37.93 % (55.96 % conform PUZCP pentru parcela Palatului copiilor)

POT propus = 50 %

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

CUT propus = 1.7

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

Spații verzi : 25 %

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Număr de locuri de parcare necesare în incintă conform anexei 5 din RGU:

- Pentru apart-hotel

1-4locuri de parcare/ 10 locuri de cazare

- Pentru birouri :

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

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

Bilant teritorial:

ZONA STUDIATA :			EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
1	L-Locuire	Locuinte colective de tip bloc	1513	13.66	786.38	7.10
		Locuinte individuale/ Condominii	4751	42.9	4751	42.90
2	IS- Institutii si servicii publice		1689	15.26	2496	22.54
3	SP- Spatii verzi si plantate		166.9 1	1.50	86.53	0.78
4	CC- Cai de comunicatie rutiera		2955. 09	26.68	2955.09	26.68
TOTAL			11075	100	11075	100
INCINTA PUZ :			EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
Unitate functionala de IS-Institutii si servicii publice din cadrul Zonei Centrale ISc I 90 Subunitate functionala Palatul Copiilor Arad, Regim de inaltime P+1, Monument istoric cod LMI Ar-II-m-b-00544			1689	67.66	0	0
Unitate functionala de L-Locuire din cadrul Zonei Centrale Lb III 87 Subunitate functionala de Locuinte colective de tip bloc existente			726.6 2	28.86	0	0
SP 03 Spatii verzi si plantate			80.38	3.22	0	0
ISc I 90-R Unitate functionala de servicii de tip birouri si apart-hotel, S=2496mp	Birouri si Apart-hotel		0	0	1150	46.08
	spatii verzi si amenajari urbane		0	0	724	29
	circulatii auto si parcare, platforme betonate		0	0	622	24.92
TOTAL			2496	100	2496	100

04. Regim de inaltime

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+M.

Se vor respecta prevederile din avizul Directiei de Cultura Arad ce se va obtine la faza PUZ.

05. Regim de aliniere

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinatatile si limita edificabila ce se poate consulta pe plansa cu Conceptul propus.

06. Amplasarea în interiorul parcelei

Orice extindere sau inserare a unui nou corp va respecta conturul zonei edificabile, cu conditia de a nu aduce depreciere monumentului ci a-l pune in valoare.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor respecta Codul Civil privind vecinatatile.

07. Reglementari privind asigurarea acceselor si parcajelor

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din b-dul Revoluției, printr-un gang cu latimea de 3.40m.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei investitii:

- se va amenaja o alee de incinta carosabila pentru accesul la zona de parcare cu latimea de 3.5m, totodata se vor amenaja alei de incinta pietonale.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**01. Analiza SWOT**

<p>AVANTAJE</p> <p>-existenta in incinta PUZ a unei cladiri valoroase, clasata monument istoric de interes local, avand codul LMI <u>cod LMI Ar-II-m-B-00544</u>,</p> <p>-existenta in zona a unor obiective turistice de interes local: Ansamblul urban Arad, monument istoric de interes local.</p> <p>-pozitionarea foarte buna a amplasamentului in zona centrala a orasului, cu functiuni de institutii si servicii publice dar si cu locuinte colective in clădiri de tip urban; cu funcțiuni complementare; cu o arhitectura valoroasa si ambianta placută.</p> <p>- accesibilitate foarte buna, terenul fiind adiacent b-dului Revolutiei (DN69)</p> <p>-existenta pe teren a tuturor utilitatilor necesare noii funcțiuni propuse</p>	<p>DEFICIENȚE</p> <p>- Imobil aflat in stare de degradare, neîntreținut, necesită lucrări de reabilitare</p> <p>- Complexitatea birocratica pentru obtinerea servitutii de trecere auto pe parcela imobilului de locuinte colective de pe str. V.Milea nr.7 duce la renuntarea abordarii unei solutii mai bune din punct de vedere urbanistic si arhitectural.</p> <p>- terenul aferent CF nr. 313202 prezinta urme ale unor fundatii ce au ramas in urma lucrarilor de demolare si totodata deseuri aruncate de locuitorii imobilului de locuinte colective sau a unor persoane fara adapost, fapt ce ridică costurile investitiei</p>
<p>OPORTUNITATI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prin crearea unei zone de servicii de tip birouri: <p>-Cresterea economica a orasului prin consumul de servicii locale si crearea de noi locuri de munca</p> <p>-Se va anima zona centrala prin aducerea locuitorilor in centrul orasului de la periferii</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prin crearea unei zone de servicii de tip apart-hotel: <p>-noile functiuni create vor aduce un plus comunitatii, vor acoperi cererea turistica oferind locuire in sistem apart-hotel la standarde inalte in zona centrala a orasului.</p> <p>-zona centrala a orasului se va anima si in afara programului de lucru, evitand astfel pustiirea centrului pe timpul serii.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amenajarea spatiului verde se poate realiza printr-o mobilare urbana sculptural-functionala, creativa, cu rol de acomodare culturala a vechilor simboluri arhitectonice la cotidianul contemporan 	<p>AMENINTARI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restrictii date de incadrarea cladirii Palatului Copiilor ca monument istoric de interes local - Restrictii date de aflarea in zona protejata cu valoare istorica a mun.Arad - Restrictii date de aflarea in zona de protectie a drumului national DN69

02. Elemente generatoare de regulament

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000, Ordonanta de urgenta nr. 7/02.02.2011 si Ordinul nr.2701/2010 privind informarea si consultarea populatiei.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obținerea avizului de oportunitate al P.U.Z.-ului.

Elementele care stau la baza RLU sunt legile mai sus mentionate, forma neregulata a incintei cu propuneri si cerintele din tema de proiectare. Incadrarea cladirii Palatului Copiilor ca monument istoric de interes local, inscris in Lista LMI avand codul Ar-II-m-B-00544, impune respectarea cerintelor si conditiilor date de Directia Judeteana de Cultura Arad.

03. Utilitati propuse :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Incinta cu propuneri este in prezent bransata la reseaua de apa potabila a localitatii.

Canalizare:

Apele pluviale:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi directionate cu ajutorul jgheaburilor si burlanelor spre conducte subterane care vor deversa apa meteorica in sistemul de canalizare pluviala al orasului.

Ape menajere:

Pentru colectarea apelor uzate se va realiza o serie de canale din tuburi de PVC KGM 250 mm, cu racordarea la sistemul de canalizare menajera al orasului.

Alimentare cu energie electrică:

Incinta cu propuneri este in prezent bransata la reseaua de energie electrica a localitatii.

Alimentare cu gaze naturale:

Pe amplasamentul studiat exista bransament la reseaua de alimentare cu gaze naturale.

04. Analiza de mediu :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor propuse.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor propuse.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe mediul inconjurator.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Se va reglementa regimul de inaltime si aspectul exterior al constructiilor in asa fel incat sa nu aduca depreciere imaginii de ansamblu a Cladirii monument istoric.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se colectează selectiv în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a mun.Arad. Depozitarea temporară in timpul constructiei pe amplasament se va face în

pubele standardizate care se vor transporta la rampa ecologica a mun. Arad, in urma unui contract incheiat.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

-nu este cazul

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

-nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

-nu este cazul

Depozitarea controlata a deșeurilor

Deșeuri colectate selectiv – se vor colecta de către regia de colectare a deșeurilor municipiului.

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

Se propune sistematizarea terenului aferent CF nr 313202 si amenajarea unei parcuri si a unor spatii verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

In incinta PUZ se propune amenajarea a unor zone verzi amenajate peisagistic, care vor avea caracter semi-privat, in proportie de nu mai putin de 25% zona verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul studiat se afla in zona protejata a mun. Arad, conform PUZ CP ZONA MONUMENTE PROTEJATE. Se vor respecta cerintele din avizul Directiei Judetene pentru Cultura Arad si prevederile din PUZ CP ZONA MONUMENTE PROTEJATE privind Z.I.R. 3, S.I.R. 13., in care se incadreaza incinta PUZ.

Valorificarea potențialului turistic

Prin functiunile propuse se doreste animarea zonei centrale a orasului si crearea industriei care sa raspunda nevoilor atat turistice cat si ale locuitorilor Aradului (birouri si apart-hotel).

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

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza de pe b-dul Revolutiei.
- Se vor propune 28 de locuri de parcare in cadrul incintei

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu exista pericol de alunecare si prabusire a solului. La nivelul zonei studiate nu s-au inregistrat riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii. Nivelul freatic nu a suferit modificari importante, terenurile din zona fiind alcatuite din soluri bune pentru fundari directe, continue sau izolate. In ciuda faptului ca b-dul Revolutiei face parte din drumul national DN69 si drumul european E671, profilul foarte lat al bulevardului si al zonei pietonale permite accesul facil la functiunea propusa.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Amplasamentul are o accesibilitate crescută, având acces direct la drumul national DN69 si drumul european E671, traficul pe infrastructura majoră de circulatie poate reprezenta un risc pentru zonă, însă profilul lat al străzii, de 65m si faptul ca circulatia auto este limitata la 2 benzi pe sens in dreptul incintei, (drum cu doua sensuri), permite desfășurarea in condiții bune a circulatiei rutiere si pietonale, nepunând in pericol trecătorii.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6. prin prezentul PUZ se propune un procent de 25% spatiu verde.

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Realizarea acestui obiectiv va avea un efect pozitiv atat la nivel zonei cat si la nivelul oraşului, prin revitalizarea zonei centrale. Funcţiunile propuse vor raspunde atât nevoilor locuitorilor municipiului Arad cat si cererii turistice si vor anima zona centrala a oraşului. Totodata noile functiuni create vor contribui la dezvoltarea economica a orasului si vor avea un impact pozitiv asupra mediului socio-cultural si economic. Toate aceste lucruri amintite mai sus constituie motive pentru care este oportună realizarea investitiei.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Costurile investitiei vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

Aici se insumeaza costurile de amenajare racord acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a zonei propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile investitiei vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

VII. CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă. Existenta utilitatilor necesare bunei functionari pe amplasament faciliteaza realizarea investitiei. In concluzie consideram că solutiile propuse prezintă numeroase avantaje pentru investitor, comunitate, administrație fără a genera sau amplifica vreun dezavantaj, ci contribuind la animarea zonei centrale și la cresterea calitatii vietii si a economiei locale creând premiza revitalizarii centrului.

Sef proiect:
arh. Simon Imre

Intocmit:
arh. Maria KOLLER