



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI

#### 1.1. DATELE DE CUNOASTERE A LUCRARIII

**DENUMIREA PROIECTULUI**

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU**

**DESEFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN  
VEDEREA EDIFICARII UNEI ZONE CU  
FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE COLECTIVE  
CU SPATII COMERCIALE LA PARTER,  
SERVICII SI BIROURI**

**AMPLASAMENT**

Mun. Arad, str. Patria nr. 14, str. Mucius  
Scaevola nr. 56-58 identificat prin extrase CF  
nr. 351097 ; 302680 ; 302703 ; 302705 ;  
333050 ; 302670 ; 302702 ; 302671 ; 302669 ;  
302490 ; 341128 ; 333051 ; 302696 ; 361996 ;  
302552 ; 302698 ; 302700 ; 302681 ; 341129

**BENEFICIAR**

**S.C. GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA  
S.C. GREENEST CITIES CORPORATION S.A.**

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**  
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad  
e-mail: [office@proarhitecturarad.ro](mailto:office@proarhitecturarad.ro)

**SUBPROIECTANT**

**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**  
Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad  
e-mail: [arh.alexandracornea@gmail.com](mailto:arh.alexandracornea@gmail.com)

**COORDONATOR  
URBANISM**

**ARH. GHEORGHE SECULICI**

**FAZA  
NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL  
NR. PROIECT SUBPROIECTANT  
DATA ELABORARII**

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
550/2022  
5/2023  
Februarie 2025**



## 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Acest studiu a fost inițiat de către cele două societăți GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA și GREENEST CITIES CORPORATION S.A., care dețin un teren cu o suprafață totală de 40.210,00mp, situat în Sudul zonei centrale a orașului Arad, pe malul Nordic al râului Mures, în apropiere de Podul Traian și de digul râului Mures, în Estul Cartierului Dragasani și pe partea stângă a străzii Calea Romanilor.

Terenul se află în interiorul zonei construite protejate Ansamblul Urban Arad, clasat în Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 prin OMC 2828/2015 CU CODUL ar-II-a-b-00477.

Obiectul studiului este de a evalua posibilitatea schimbării destinației terenului, prin refuncționalizarea construcțiilor existente (cu demolări parțiale), construirea unor construcții noi, în vederea dezvoltării unei zone cu funcțiuni mixte, ansambluri de Locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri, agrement și instituții publice.

În prezent, din perspectiva urbanistică, terenul se încadrează în categoria zonelor industriale. Prin implementarea unui Plan Urbanistic Zonal, se urmărește trecerea întregii suprafețe de teren în categoria zonelor mixte, care vor include locuințe colective, spații comerciale, servicii și birouri, inclusiv instituții publice și agrement, fiind necesare reglementări specifice conform noilor funcțiuni propuse.

## 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 548/ 2018 pentru întocmire PUZ și RLU – Refuncționalizare ansamblu rezidențial TEBA în vederea realizării unei zone cu destinația de prestări servicii, comerț, locuințe colective, agrement;
- CU 894/2015 pentru desființare parțială construcții existente;
- CU 2237/2015 pentru întocmire PUZ și RLU – Refuncționalizare ansamblu industrial TEBA – demolare parțială, zona pentru servicii, locuințe colective și agrement;
- CU 225/2021 pentru desființare construcții existente;
- CU 523/2023 pentru întocmire PUZ și RLU – Desființare parțială construcții în vederea edificării unei zone cu funcțiuni mixte: Locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri;
- CU 123 din 03.02.2025 pentru întocmire PUZ și RLU – Desființare parțială construcții în vederea edificării unei zone cu funcțiuni mixte: Locuințe colective cu spații comerciale la parter, servicii și birouri
- PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014,
- PUG Municipiul Arad,
- Ridicare topografică.
- **STUDIUL ISTORIC ZONAL (SIZ), nr. 54/2024** realizat de către Dr. arh. Maja Bâldea și Dr. arh. Gabriela Domokos Pascu

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Muresului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Muresului, subdiviziunea Campul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Muresului.

Actualmente, folosinta amplasamentului analizat este de zona industriala fara activitate in intravilan, aflat in proprietatea societatilor comerciale GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA si GREENEST CITIES CORPORATION S.A.

Conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE terenul este reglementat din punct de vedere urbanistic, avand destinatia de subzona unitati industriale nepoluante, folosinta actuala: curte cu constructii;

In zona studiata se delimiteaza urmatoarele tipuri de functiuni: dominant zona rezidentiala cu prestari servicii si comert, si zona industriala.

Istoricul amplasamentului

Imobilele studiate făceau parte din fosta fabrică TEBA, destinată industriei textile. Amplasamentul studiat a aparținut societății comerciale TEBA S.A.

Societatea comerciala TEBA - S.A. a fost fondata in anul 1924, potrivit documentelor din Arhivele Nationale Arad, desi alte surse din arhiva Intreprinderii Teba mentioneaza anul 1926. Compania a fost creata cu capital german, prin intermediul unui cetatean cehoslovac, având ca obiectiv extinderea si adaptarea industriei textile din Arad la cerintele pietei. La acea vreme, orasul Arad era deja un important centru industrial, remarcându-se in mod special prin numarul considerabil de fabrici textile.

In perioada secolelor XVIII-XIX, zona sitului TEBA a suferit transformari semnificative: initial libera de constructii si traversata de brate ale Muresului, aceasta a fost treptat sistematizata. Pâna la finalul secolului XIX, cursul râului a fost stabilizat, iar terenurile recuperate au permis dezvoltarea urbanistica, inclusiv crearea Pietei Cetatii Vechi si aparitia unor parcele construite.

Inceputul secolului XX a adus o extindere urbanistica, cu delimitarea cvartalelor din jurul actualei incinte industriale si integrarea digului in infrastructura rutiera a orasului.

Fabrica TEBA si-a desfasurat activitatea in complexul analizat pana in anul 2008. Fondata in 1926, perioada cea mai prospera a fabricii TEBA a avut loc intre 1952 si 1958, perioada in care o mare parte a cladirilor au fost construite. In anul 1969, TEBA a devenit parte a "Combinatului Textil Arad", care s-a dezmembrat in 1970. Pana in 1999, Fabrica TEBA a fost activa alaturi de fabrica UTA. Anul 1999 a marcat privatizarea fabricii TEBA, actionarul majoritar (Textil SA) retehnologizand complet fabrica. In anul 2008, colosul industriei textile aradene si-a inchis portile, iar echipamentele au fost mutate la Iasi si in Republica Moldova. In anul 2009, fabrica din Iasi a fost relocata in Bangladesh, iar cea din Republica Moldova in 2010 a fost mutata in India. In a doua jumatate a secolului al XX-lea, fabrica a cunoscut o perioada de inflorire. Fostii angajati isi amintesc ca aceasta avea o echipa de fotbal in divizia C, care juca pe fostul Stadion Gloria, precum si o echipa de popice cu propria sala de jocuri, cantina proprie, gradinita, club pentru activitati culturale si sedinte, grup de dansatori si instrumentisti de muzica, un dispensar si un cabinet de stomatologie proprii. Parcul din fata uzinei era intretinut de angajatii responsabili cu curatenia din fabrica.

Pana in anul 2015, majoritatea cladirilor au fost abandonate, cu exceptia cladirii administrative de pe strada Mucius Scaevola. In perioada 2015-2016, cateva hale de la fatada stradala au fost utilizate ca centru cultural cu muzeu, gazduind evenimente de talie internationala precum Bienala Internationala de Arta Contemporana ART Encounters 2016, Festivalul Particles, ateliere de creatie si arta urbana, dans, fotografie, film, muzica, handmade si altele. In mod izolat, au avut loc evenimente culturale aici in 2019, halele devenind spatii alternative care au adunat initiative creative din toate domeniile si au atras public si din afara Aradului, devenind in acea perioada un pol de vitalitate si creativitate. Din anul 2016 pana in prezent, intr-unul dintre corpurile de cladire functioneaza o sala de catarare si se organizeaza cercuri de desen.

In prezent, actionarii sunt societatile comerciale GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA si GREENEST CITIES CORPORATION S.A.

Conform PUG si PUZ CP, zona industrială TEBA este localizata in sudul centrului orasului Arad, pe malul nordic al râului Mures, in apropierea podului Traian si in spatiul protejat de dig. Aceasta zona face parte din Ansamblul Urban Arad, inclus in Lista Monumentelor Istorice, având codul AR-II-a-B-004777 conform LMI 2010 si fiind pozitionata la nr. 149 in LMI 2015.

In delimitarile actuale, ansamblul industrial se margineste la sud cu Splaiul Muresului si râul Mures, la vest cu strada Mucius Scaevola, la nord cu un drum neamenajat, iar la est cu strazile Motilor, Patria si Piata Olimp.

## 2.2. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este pozitionat in partea centrala a municipiului Arad, la nord de raul Mures si strada Splaiul Muresului, la vest de Piata Olimp si strada Patria, si la vest si est de strada Mucius Scaevola.

Amplasamentul studiat este format din 18 de parcele, identificate prin extrasele de CF nr. 361996, 302696, 333050, 333051, 302671, 302705, 302670, 302680, 302681, 302700, 302490, 302698, 302702, 341128, 341129, 302703, 302669, 302552 – proprietati private, cu o suprafata totala de 40.210,00mp; si o parcela care reprezinta str. Mucius Scaevola Identificata prin C.F. nr. 351097 –domeniul public al Municipiului Arad, cu o suprafata de 7.456,00mp.

Suprafata totala a celor 19 parcele este de 47666 mp.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- la E, - teren proprietate privata, bloc VIA ROMANA – locuinte colective.
  - Piata Olimp – circulatii.
  - teren proprietate privata, restaurant Imperial Ballroom – alimentatie publica.
  - terenuri proprietate privata – Str. Patria Nr. 16,18,20,22 – locuinte individuale
  - Str. Patria – circulatii.
- la S, - Splaiul Muresului – circulatii, A.N.P.M. ARAD;
- la V, - Strada Mucius Scaevola, locuinte , strada Cuza Voda
- la N, - teren viran – acces bloc Via Romana.
  - teren proprietate privata Hotel Moara cu Noroc – cazare si alimentatie publica.
  - teren proprietate privata Primaria Mun. Arad – Directia Venituri – institutii publice.

Funciunile identificate in aceasta zona sunt:

- locuinte individuale, regim redus de inaltime (P, P+M, P+1E)
- locuinte colective, regim mediu de inaltime (P+4E – P+7E+3Er)
- institutii si servicii (Agentia pentru Protectia Mediului, restaurant, hotel, scoala, Directia Venituri Arad, birourile si muzeul fabricii Teba)
- spatii verzi
- strazi din localitate
- dotari tehnico-edilitare
- linii tramvai
- raul Mures

### 2.3. FOLOSINTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incintele studiate propuse spre reglementare, au urmatoarele caracteristici:

Nr. cadastral/ Nr. Topografic	Nr. cadastral/ Nr. topografic, conform CF - Str.Patria nr.14	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita asfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
<b>1.CF 302490</b>	302490 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	604		604		
	302490 - C2	C2-STATIE ACUMULATOR	55		55		
	302490 - C3	C3-RAMPA SPALARE MASINI	82		82		
	302490 - C4	C4-ATELIER	163		163		
	302490 - C5	C5-ATELIER	196		196		
	302490 - C6	C6-ATELIER	196		196		
	302490 - C7	C7-ATELIER	26		26		
	302490 - C8	C8-ATELIER	37		37		
	302490 - C9	C9-ATELIER	90		90		
	302490 - C10	C10-ATELIER	79		79		
	302490 - C11	C11-ATELIER	103		103		
	302490 - C12	C12-ATELIER	428		428		
	302490 - C13	C13-ATELIER	82		82		
	302490 - C14	C14-MAGAZIE	332		332		
	302490 - C15	C15-MAGAZIE	6		6		
	302490 - C16	C16-MAGAZIE	118		118		
	302490 - C17	C17-MAGAZIE	120		120		
	302490 - C18	C18-HALA	226		226		
	302490 - C19	C19-HALA	211		211		
	302490 - C20	C20-HALA	403		403		
	302490 - C21	C21-ATELIER CU COPERTINA	60		60		
	302490 - C22	C22-TRANSFORMATOR	4		4		
	302490 - C23	C23-GENERATOR	20		20		
	302490 - C24	C24-CENTRALA TERMICA	536		536		
	302490 - C25	C25-CENTRALA TERMICA	172		172		
	302490 - C26	C26-DEPOZIT	211		211		
	302490 - C27	C27-GARAJ	82		82		
		<b>Total</b>	<b>4.642</b>	<b>-</b>	<b>4.642</b>	<b>12.612</b>	<b>7.970</b>
<b>2.CF 302669</b>	302669 - C1	C1-HALA VOPSITORIE	438		438	438	-
<b>3.CF 302670</b>	302670 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	5512		5512	5512	-
<b>4.CF 302671</b>	302671 - C1	C1-HALA DE FABRICATIE	1411		1411	1411	-
<b>5.CF 302680</b>	302680 - C1	C1-PAVILION ADMINISTRATIV	788		788	817	29
<b>6.CF 302681</b>	302681 - C1	C1-HALA	1963		1963	1963	-

<b>7.CF</b> <b>302696</b>	302696 - C1	<b>C1-HALA</b>	<b>302</b>		<b>302</b>	302	-
<b>8.CF</b> <b>333050</b>	333050 - C1	<b>C1-MAGAZIE</b>	<b>931</b>		<b>931</b>	942	11
<b>9.CF</b> <b>333051</b>	333051 - C1	<b>C1-MAGAZIE</b>	<b>628</b>		<b>628</b>	628	-
<b>10.CF</b> <b>341128</b>	341128 - C1	C1-ATELIER	127		127		
	341128 - C2	C2-ATELIER	42		42		
	341128 - C3	C3-MAGAZIE	168		168		
	341128 - C4	C4-MAGAZIE	173		173		
	341128 - C5	C5-MAGAZIE	176		176		
	341128 - C6	C6-MAGAZIE	23		23		
	341128 - C7	C7-SALA INSTALATIE DIAZOT	44		44		
	341128 - C8	C8-A.L.A	17		17		
	341128 - C9	C9-CABINA POARTA	5		5		
	341128 - C10	C10-ANEXA CANTINA	52		52		
	341128 - C11	C11-SOPRON	77		77		
	341128 - C12	C12-SOPRON	61		61		
	341128 - C13	C13-SOPRON	57		57		
	341128 - C14	C14-SERA	175		175		
	341128 - C15	C15-STATIE GAZE	41		41		
	341128 - C16	C16-REZERVOR CHIMICALE	60		60		
	341128 - C17	C17-REZERVOR	53		53		
	341128 - C18	C18-REZERVOR	19		19		
	341128 - C19	C19-BAZIN	9		9		
	341128 - C20	C20-BAZIN	40		40		
	341128 - C21	C21-STATIE PREEPURARE	56		56		
	341128 - C22	C22-REMIZA P.S.I.	234		234		
	341128 - C23	C23-DEPOZIT	49		49		
<b>Total</b>			<b>1.758</b>	-	<b>1.758</b>	<b>9.399</b>	<b>7.641</b>
<b>11.CF</b> <b>341129</b>	341129	<b>TEREN-SERVITUTE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>432</b>	432
<b>12.CF</b> <b>302700</b>	302700 - C1	<b>C1-SALA DE MASINI IMPRIMERIE</b>	<b>289</b>		<b>289</b>	289	-
<b>13.CF</b> <b>302702</b>	302702 - C1	<b>ATELIER</b>	<b>597</b>		<b>597</b>	597	-
<b>14.CF</b> <b>302703</b>	302703 - C1	<b>C1-HALA DE FABRICATIE</b>	<b>437</b>		<b>437</b>	437	-
<b>15.CF</b> <b>302705</b>	302705 - C1	<b>C1-HALA DE FABRICATIE</b>	<b>138</b>		<b>138</b>	138	-
<b>16.CF</b> <b>302698</b>	302698 - C1	<b>C1-HALA</b>	<b>467</b>		<b>467</b>	467	-
<b>17.CF</b> <b>302552</b>	302552 - C1	<b>C1-HALA</b>	<b>1329</b>		<b>1329</b>	<b>1329</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>21.630</b>	-	<b>21.630</b>	<b>37.713</b>	<b>16.083</b>

**Suprafete Cladiri Mucius  
 Scaevola ARAD**

Nr. cadastral/Nr. Topografic	Nr. cadastral/Nr. topografic, conform CF -Str.Mucius Scaevola nr.2-4	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita desfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
18. CF 361996	361996 - C1	C1-CASA	109				
	361996 - C2	C2-POPICARIE	226				
	361996 - C3	C3-CLUB	682			799	799
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>1.587</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.497</b>	<b>910</b>

**Suprafata strada Mucius Scaevola**

Nr. cadastral/Nr. Topografic	Nr. cadastral/Nr. topografic, conform CF -Str.Mucius Scaevola nr.2-4	Denumire conform CF	Aria construita parter	Aria construita etaj	Aria construita desfasurata	Suprafata MP din CF	Suprafata MP LIBERA
19. CF 351097	361996 - C1	drum	-	-	-	7.456	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.456</b>	

Amplasamentul studiat este format din 18 de parcele, proprietati private, cu o suprafata totala de 40.210,00mp; si o parcela care reprezinta str. Mucius Scaevola Identificata prin C.F. nr. 351097 –domeniul public al Municipiului Arad, cu o suprafata de 7.456,00mp.

Suprafata totala a celor 19 parcele este de 47666 mp.

Conform extraselor de carte funciara exista inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale.

#### 2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat se invecineaza cu: P-ta Olimp, Str. Patria, Str. Splaiul Muresului, si Str. Mucius Scaevola.

Amplasamentul studiat la est de strada Muciu Scaevola are in total patru accesuri auto: trei din P-ta. Olimp pe latura de Est si unul din Str. Mucius Scaevola pe latura de Vest.

In incinta, circulatia auto este asigurata prin intermediul platformelor betonate pentru trafic greu.

Amplasamentul studiat la vest de strada Mucius Scaevola are un singur acces auto.

#### 2.5. OPERATIUNI PROPUSE

S.C. GREENEST CITIES CORPORATION S.A. in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea refunctionalizarii terenurilor fostei fabrici Teba, prin conversia acesteia dintr-o zona industriala nefunctionala intr-o zona cu functiuni mixte care sa corespunda necesitatilor actuale ale orasului. Avand in vedere pozitia terenurilor supuse reglementarii, precum si tendintele de scoatere a industriilor in afara zonelor de locuit, se doreste crearea unei zone mixte cu locuinte colective, comert, servicii, birouri, institutii publice si agrement.

Astfel, se solicita schimbarea functiunii zonei propusa spre reglementare, din zona cu destinatie industriala, in zona cu functiunea de locuinte colective, comert, servicii si birouri.



Accesurile auto și pietonale pe terenurile care fac obiectul acestui studiu se vor realiza din strada Mucius Scaevola și strada Patria.

## **2.6. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE**

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zona cu funcțiunea mixtă de locuire colectivă, comerț, servicii și birouri.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Modificarea zonei funcționale existente din industrie în zona cu funcțiuni mixte – locuire colectivă, servicii, comerț și birouri;
- Realizarea unor construcții independente, cu înalțimi variabile;
- Demolarea unor construcții existente, fără valoare, și fără a produce alterări ale siluetei ansamblului istoric
- Reconversia și refuncționalizarea clădirilor cu valoare
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului; POT Propus=60,00%
- Construire de corpuri noi - locuințe cu spații comerciale și parcuri la parter, servicii și birouri, în regim de înălțime maxim 2S/D +P+8 E+2Er;
- Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa;
- Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;
- Realizarea dalei urbane cuprinzând zone semnificative de spații verzi, spații pietonale și trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului;
- Asigurarea unui spațiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafața totală cuprinsă în prezentul studiu (din care 10% pe sol natural, 15% pe plăci, terase, parcuri subterane, acoperisuri înierbate etc.);
- Realizarea unui parcaj la nivelul parterului și subsolului, de mari dimensiuni.
- Asigurarea accesului la incinta studiată atât pentru zona cu funcțiunea propusă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- Se va asigura circulație auto internă, pe un drum de incinta care va asigura accesul spre parcarile subterane/terane și aprovizionarea funcțiilor comerciale de la parter, drum cu profil și materiale care să încurajeze circulația cu viteză mică, având spații verzi amenajate, zone pietonale generoase, circulație velo etc.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, vizitatori, și angajați, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare clădire în parte, la parterul construcțiilor, respectiv la sol.
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea realizării zonei cu funcțiunea propusă; Această funcțiune se integrează în zona fără să afecteze negativ arealul studiat.

### **Funcțiunea dominantă a unității este**

Zona mixtă de locuire colectivă, comerț, servicii și birouri

### **Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:**

- 1). Cai de comunicații;







- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte, spații publice accesibile;
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incintă, parcuri;
- 4). Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate.

## **ZM1 ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, BIROURI SI INSTITUTII PUBLICE**

**ISLCO1 – Construcții cu funcțiuni mixte –Locuințe colective, spații comerciale, servicii, birouri și instituții publice**

### **Subunitățile funcționale sunt:**

Cci – Circulații carosabile, drumuri de incintă, parcuri, platforme

Cp - Circulație pietonală, loc de joacă

Sp - Spații verzi amenajate și spații publice accesibile

Te – construcții tehnico-edilitare

Se permit următoarele funcțiuni pentru zona mixtă

- ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE: construcții comerciale, de cultură, administrative, financiar-bancare, învățământ prescolar, creșe și alte unități de sănătate, construcții turism, construcții sportive (sali de antrenamente, competiții sportive), servicii și locuințe colective
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

### **Utilizări permise cu condiții**

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare
- Fațadele clădirilor dinspre Splaiul Mureș trebuie să aibă o arhitectură reprezentativă pe această latură, punând în valoare relația cu râul Mureș. Fațadele trebuie să fie deschise vizual și să creeze o conexiune naturală și armonioasă cu peisajul riveran, ceea ce poate presupune utilizarea unor **terase, vitraje mari, spații publice deschise sau promenade.**

### **Interdicții temporare**

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

### **Interdicții definitive**

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deseuri
  - anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
  - ferme agro-zootehnice, abatoare
  - stații întreținere auto
  - stații de betoane
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
  - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
  - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

## **Cci - CIRCULAȚII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE**

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):





- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;

- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluidă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

### **Cp - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE**

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):

- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;

- locuri de joacă, spații verzi;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

### **Sp - SPATII VERZI AMENAJATE SI SPATII PUBLIC ACESIBILE**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate și plantate cu rol decorativ și de protecție,

- plantații de protecție;

- cai de comunicare și parcuri;

- acces carosabil și pietonal;

- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;

- terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;

- construcții provizorii chioscuri, pergole, gradene;

- construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide de telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

Se va asigura un grad mare de permeabilitate și accesibilitate în spațiile verzi amenajate, pe aleile pietonale și pe dalele urbane, astfel încât zona reglementată să poată fi accesată de către pietoni de pe toate laturile

Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pantă de max. 5% etc.).





## ZM2 ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI , INSTITUTII PUBLICE

### ISLCO2 – Constructii cu functiuni mixte –Locuinte colective, servicii, birouri si institutii publice

#### Subunitatile functionale sunt:

- Cci – Circulatii carosabile, drumuri de incinta, parcar, platforme
- Cp - Circulatie pietonala, loc de joaca
- Sp - Spatii verzi amenajate si loc de joaca

Se permit urmatoarele functiuni pentru zona mixta

- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: constructii comerciale, de cultura, administrative, financiar-bancare, invatamânt prescolar, crese si alte unitati de sanatate, constructii turism, constructii sportive (sali de antrenamente, competitii sportive), servicii si locuinte colective.

- alte functiuni compatibile.

#### Utilizari permise cu conditii

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

#### Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

#### Interdicții definitive

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deseuri
  - anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
  - ferme agro-zootehnice, abatoare
  - stații întreținere auto
  - stații de betoane
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
  - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
  - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

### Cci - CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, IN INCINTELE PROPUSE

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):

- cai de comunicație (construire, modernizare, largire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

### Cp - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTELE PROPUSE

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):



- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;
- locuri de joacă, spații verzi;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

#### **Sp - Spații verzi amenajate**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate și plantate cu rol decorativ și de protecție,
- plantații de protecție;
- cai de comunicare și parcuri
- acces carosabil și pietonal;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioscuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comerț; - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

#### **2.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ**

Pentru amplasamentul studiat, aflat în intravilanul municipiului Arad, există prevederi PUG.

Conform prevederilor P.U.Z. - C.P. Arad, amplasamentul studiat este încadrat în Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51, subunitate funcțională ID II 1/Isco+C+A+Fb+I+S+CT+SPO+Lb IV : construcții comerciale - unitate existentă servicii industriale SC GREENEST CITIES DEVELOPMENT SA, construcții categoria II construcție valoroasă de importanță locală, a cărei destinație poate fi schimbată în zona cu funcțiuni mixte printr-un PUZ prin care se va stabili regimul de înălțime maxim, circulația terenurilor și modul de construire având în vedere valorificarea clădirilor valoroase existente (inclusiv configurații amenajări exterioare și relația cu Raul Mures): construcții comerciale, de cultură, administrative, financiar-bancare, învățământ prescolar, creșe și alte unități de sănătate, construcții turism, construcții sportive (sali antrenamente, competiții sportive) și locuințe colective.

#### **2.8. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Incintele propuse pentru reglementare sunt în prezent echipate din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare unei bune funcționări.

De-a lungul străzilor Patria, Mucius Scaevola, Splaiul Muresului și piața Olimp există în prezent rețele de apă potabilă și canalizare care deservește construcțiile existente.

Asigurarea energiei electrice este realizată de la liniile electrice aeriene și/sau subterane de pe aceleași străzi.

În zona studiată există rețeaua de energie termică aparținând orașului.

În zona există rețele de telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc.)

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E-mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.).

Serviciul de colectare centralizata si transport a gunoiului menajer este concesionat unei firme specializate.

Nu se doreste realizarea de solutii locale pentru asigurarea echiparii edilitare, pastrandu-se racordurile la retelele municipiului.

## 2.9. TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

**Zona studiată** are suprafata de 152,820,00 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la amenajarea accesurilor pietonale si auto din strazile Mucius Scaevola si Patriei care vor asigura accesul la cele doua incinte propuse pentru reglementare, cat si legatura vizuala cu raul Mures.

**ZM1 - Incinta propusa pentru reglementare** are suprafata de 37.713,00mp, **cuprinzand terenurile cu extrasele de** CF nr. 302696, 333050, 333051, 302671, 302705, 302670, 302680, 302681, 302700, 302490, 302698, 302702, 341128, 341129, 302703, 302669, 302552 Arad. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui ansamblu cu locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi si spatii public accesibile, necesare constructiilor propuse.

Funciunea principala solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate este zona cu functiuni mixte.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Constructii noi:

-constructii locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri in regim de inaltime maxim 2S/D+P+8Etaje+2Er;

b) Desfiintarea constructiilor existente fara valoare.

c) Pastrarea si Reconvertia cladirilor cu valoare de patrimoniu cultural

- Hala de fabricatie si atelier C1/1/13 (Prep. Tesatorie si filatura vignonie si Corp cladire sectie repansat – metraje conform harti): C1 - CF nr. 302671; C1, C13 - CF nr. 302490

- Pavilion administrativ si corpuri de legatura (inclusiv bazin in cadrul incintei) C1/11/12/19: C1-CF nr. 302680; C11, C12, C19 si bazin - CF nr. 302490

- Centrala termica C24/25: C24, C25 - CF nr. 302490

- Hala vopsitorie C1/n.i. (N.A. neintabulat): C1 - CF nr. 302669

- Hala C1/1/9 (hala finisaj, hala filatura bumbac si atelier): C1 - CF nr. 302681; C1 - CF. nr. 302552; C9 - CF nr. 302490

- Magazie C1/1 (magazia de materii prime conform harti la vest, magazie produse finite la est; magazie ambele constructii conform CF): C1 - CF nr. 333050; C1 - CF. nr. 333051

- Atelier C1 (magazia centrala conform harti, atelier conform CF): C1 - CF nr. 302702

- Atelier C4/5/6/14 (atelier mecanic pt. intretinere si atelier + laborator conform harti, ateliere si magazie conform CF): C4, C5, C6, C14- CF nr. 302490

- Turnul de racire: CF nr. 302490 (neintabulat), bazinul de apa - CF nr. 302490

d) Constructii tehnico edilitare;

e) Imprejmuiri perimetrare

f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

g) Insertia unei dale urbane cuprinzând zone semnificative de spatii verzi, spatii pietonale si trasee pietonale acestea fiind deschise accesului publicului

h) Integrarea ansamblului construit în peisajul urban și natural prin crearea unei legături vizuale și funcționale cu râul Mureș, facilitând accesul pietonal și punând în valoare relația cu apa; Fațadele orientate spre Splaiul Mureșului să fie tratate reprezentativ, astfel încât să aibă o deschidere în mod natural și firesc înspre râul Mureș;

i) Asigurarea unui spațiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafața totală cuprinsă în prezentul studiu (din care 10% pe sol natural, 15% pe placi, terase, parcuri la sol și subterane, acoperisuri înierbate etc.).

j) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

k) Realizarea unui parcaj la nivelul parterului și subsolului, de mari dimensiuni.

l) accesul autospecialelor de intervenție 6m;

m) Iluminat arhitectural;

n) Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;

o) Amenajare accese auto și pietonale din strazile Mucius Scaevola, Splaiul Mureșului, P-ta Olimp și Patriei;

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

**Bilant teritorial Incinta reglementata –ZM1:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	22.550,00	59,79	0,00	0,00
02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE SI CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE SI MENAJERE	0,00	0,00	22.627,80	60,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, PARCAJE, LOC DE JOACA	9.818,00	26,04	5.656,95	15,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT SI SPATII PUBLIC ACCESIBILE	5.345,00	14,17	9.428,25	25,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>37.713,00</b>	<b>100</b>	<b>37.713,00</b>	<b>100</b>

**ZM2 - Incinta propusa pentru reglementare** are suprafața de 2.497,00mp, cuprinzând terenul identificat cu extrasul de CF nr. 361996 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ansamblu cu locuințe colective și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zona de Locuire colectivă cu funcțiuni mixte.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

- constructii locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri in regim de inaltime maxim S/D+P+5Etaje;
- b) Desfiintarea constructiilor existente fara valoare
- c) Pastrarea si Reconvertia cladirilor cu valoare de patrimoniu cultural Club C3: C3 - CF nr. 361996
- d) Constructii tehnico edilitare;
- e) Imprejmuiri perimetrare
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- g) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcari, alei pietonale si spatii verzi si plantate;
- h) Amenajarea subsolului, respectiv a demisolului, cu parcari
- i) accesul autospecialelor de interventie 6m;
- j) Iluminat arhitectural;
- k) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;
- l) Amenajare acces din strada Mucius Scaevola;

Prin realizarea acestei investitii se propune o regenerare urbana de tip brown-field, prin care vechea platforma industriala Teba, aflata in zona centrala a orasului, va fi transformata intr-un cartier modern, cu functiuni mixte bine integrate. Astfel, se doreste crearea unui "oras in oras" un loc in care cladirile rezidentiale se vor impleti armonios cu zonele de spatii verzi, prin realizarea de ample spatii de promenada precum zone comerciale si de agrement.

Consideram ca refunctionalizarea vechii zone industriale, situate in centrul orasului, se impune avand in vedere tendintele actuale de dezvoltare a oraselor prin scoaterea industriilor poluante din centrul civic si transformarea vechilor platforme industriale in zone urbane moderne, nepoluante, prietenoase cu mediul. Acest lucru se va realiza prin integrarea armonioasa a cladirilor rezidentiale cu spatii comerciale si birouri moderne, dar si cu zone verzi generoase si zone de agrement si cultural-sportive.

Totodata, in cadrul investitiei se are in vedere pastrarea istoriei locului prin realizarea unui spatiu cultural-educativ care sa includa printre altele un **MUZEU al industriei textile**, specific fostei fabrici TEBA. Crearea unui Hub cultural este o prioritate a investitorului, prin stimularea tinerilor si directionarea lor spre diverse industrii creative, expozitii de arta, simpozioane si lansari de carte.

#### **Bilant teritorial Incinta reglementata –ZM2:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
01.	CONSTRUCTII INDUSTRIALE	1.017,00	40,73	0,00	0,00
02.	LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, INSTITUTII PUBLICE CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	1.373,35	55,00
03.	CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, SI PARCAJE	855,75	34,27	499,40	20,00
02.3	SPATIU VERDE AMENAJAT	624,25	25,00	624,25	25,00



TOTAL GENERAL	2.497,00	100	2.497,00	100
---------------	----------	-----	----------	-----

### 3. INDICATORII PROPUȘI

#### 3.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE

ZM1

INDICATORI URBANISTICI –S = 37.713,00mp		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	59,79 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,24	3,00

C.U.T. maxim = 3

daca sunt prevazute parcaje colective cu acces public;

in lipsa parcajelor colective cu acces public CUT max. 2.8.

Procentul minim de spatii verzi pentru incinta reglementata:

Suprafata zonelor verzi amenajate va fi de minim 25%, din care: - Pe sol natural: minim 10%  
 - Pe placa/ terase/ dala urbana: 15%

Regimul de inaltime maxim propus este de 2S/D+P+6E pentru ZM1-a

Regimul de inaltime maxim propus este de 2S/D+P+8E+2Er pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (inaltime in punctul cel mai inalt)

**Se admite un accent cu o inaltime maxima de 38,00m (regimul maxim de inaltime se va stabili astfel incat coeficientul maxim de utilizare nu va depasi 3,00).**

**Se admite insertia de dale urbane, care sa fie echivalente cu nivelul parterului fata de cotele strazilor si circulatiilor interioare si perimetrare.**

ZM2

INDICATORI URBANISTICI –S = 2.497,00,00mp		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,73 %	55,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,68	3,00

C.U.T. maxim = 3

daca sunt prevazute parcaje colective cu acces public;

in lipsa parcajelor colective cu acces public CUT max. 2.8.

Procentul minim de spatii verzi pentru incinta reglementata:

- Suprafata zonelor verzi amenajate va fi de minim 25%, din care: - Pe sol natural: minim 10% - Pe placa/ terase/ dala urbana: 15%

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de maxim 2S/D+P+5E, maxim 18,5 m.



- Procentul maxim de ocupare pentru locuințele colective va fi 20%

### 3.2. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

#### 3.2.1. REGLEMENTARI OBLIGATORII PENTRU ZM1:

##### Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructiile noi este de 2S/D+P+6E pentru ZM1-a

Regimul de inaltime maxim propus pentru constructiile noi este de 2S/D+P+8E+2Er pentru ZM1-b

H maxim = 38,00m m (inaltime in punctul cel mai inalt)

**Se admite un accent cu o inaltime maxima de 38,00m (regimul maxim de inaltime se va stabili astfel încât coeficientul maxim de utilizare nu va depasi 3,00).**

##### POT si CUT

P.O.T. minim propus = 59,79 %

C.U.T. minim propus = 2,53

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 3,00

Asigurarea zonelor verzi amenajate de minim 25%, din care: - Pe sol natural: minim 10% -  
Pe placa/ terase/ dala urbana: 15%

Accesul carosabil la incintele studiate se vor asigura din cele trei strazi, Mucius Scaevola, Splaiul Muresului si Patriei.

##### Regimul de aliniere ZM1:

Aliniere la front, determinata de aliniamente ale incintei industriale: pe strazile Mucius Scaevola, Splaiul Muresului

Aliniere cu retragere in zona de nord - retragere de minim 3 m (spatiu verde si trotuar minim) si pe fragmentul de est - determinat de constructia din inflexiunea strazii Patria-  
retragere de minim 5 m (spatiu verde si trotuar minim)

Distantele minime fata de limita de proprietate estica vor fi min. h/2 dar nu mai putin de 10,00m.

- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 10,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, parcari la nivelul parterului, pavilioane, constructie edilitara, imprejmuire circulati auto, pietonale si zone verzi.

##### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;
- Distanta dintre fatadele corpurilor de cladire situate pe terenul reglementat poate fi mai mica decât inaltimea cladirii celei mai inalte, caz in care se realizeaza un studiu de insorire



care sa certifice iluminarea spatiilor de locuit pe durata a minim 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna (conform OMS nr.119/2014, art.3).

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte. Distanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele.
- Distantantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare alei parcelei, conform Codului Civil.
- Distantanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.

### **3.2.2. REGLEMENTARI OBLIGATORII PENTRU ZM2:**

#### **Regimul de inaltime**

ZM2 - Regimul de inaltime propus pentru constructiile noi va fi de maxim 2S/D+P+5Etaje, Regimul de inaltime maxim propus pentru constructii este de maxim 2S/D+P+5E, maxim 18,5 m.

#### **POT si CUT**

P.O.T. minim propus =40,73 %

C.U.T. minim propus = 2,53

P.O.T. maxim propus = 55,00 %

C.U.T. maxim propus = 3,00

Asigurarea zonelor verzi amenajate de minim 25%, din care: - Pe sol natural: minim 10% - Pe placa/ terase/ dala urbana: 15%

Accesul carosabil la incinta studiata se vor asigura din strada Mucius Scaevola.

#### **Regimul de aliniere :**

Alinierea la frontul stradal este determinata de aliniamentul incintei industriale de pe strada Mucius Scaevola.

Distantele minime fata de limitele de proprietate nordica, vestica si sudica vor fi min. h/2 dar nu mai putin de 5,00m.

- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.
- Este admisa edificarea pe retragerea de 5,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cat timp constructia ia forma si destinatia unei copertina, si constructie edilitara, imprejmuire, circulatii auto, pietonale si zone verzi.

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai





in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distaanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;

- Distaanta dintre fatadele corpurilor de cladire situate pe terenul reglementat poate fi mai mica decât inaltimea cladirii celei mai inalte, caz in care se realizeaza un studiu de insorire care sa certifice iluminarea spatiilor de locuit pe durata a minim 1 ora si jumătate la solstiitiul de iarna (conform OMS nr.119/2014, art.3).
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel puțin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);
- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumătatea inaltimii constructiei cele mai inalte. Distaanta se masoara perpendicular intre cele mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele.
- Distaanta minima obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.

### Parcaje

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform **HCLM Arad 187/2024** privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public.

### Spatii verzi amenajate pentru ZM1 si ZM2

- Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, intr-un procent de minim 25,00% avandu-se in vedere prevederile HCLM Arad nr 572/2022 Regulament spatii verzi pentru constructiile de locuinte colective.

- Se vor amenaja spatii verzi inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, intr-un procent de minim 15,00% avandu-se in vedere prevederile HCLM Arad nr 572/2022 Regulament spatii verzi pentru functiunea de comert, administrative si servicii.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

- Spatiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 10% pe sol natural si 15% pe placa/terase) se va asigura la finalizarea intregului proiect avut in vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de executie vor fi, prin raportare la suprafata intregii zone reglementate.





- Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, pe dalele urbane, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.
- Pe dalele urbane, între construcțiile propuse se vor realiza spații verzi amenajate, parțial neîngradite, cu acces public nelimitat, amenajate pentru a crea un cadru favorabil utilizatorilor. Se va avea în vedere posibilitatea amenajării de alei pietonale și/sau velo, terase și amplasarea de construcții provizorii, locuri de joacă etc.
- Prin traseele pietonale și velo din intermediul spațiilor verzi se va urmări conectarea acestora cu rețeaua verde a orașului, respectiv a cvartalului studiat.

#### **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN ZONA**

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiune propusă, cât și ca indici urbanistici prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

#### **5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:**

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigura continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

#### **6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE:**

##### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilitatilor și cheltuieli de exploatare.

##### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:**

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

##### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:**

Funcțiunea propusă este de Locuire colectivă cu spații comerciale la parter, servicii și birouri. În zona există dotări de interes public – strada Mucius Scaevola și strada Patriei. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din strazile existente.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

Nu se propun servituti asupra/in favoarea terenului studiat.





## **Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:**

Accesul la cele doua incinte propuse pentru reglementare se vor realiza din strada Mucius Scaevola, Splaiul Muresului si strada Patriei .

Accesul si iesirea automobilelor din incinta se vor realiza fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilitati se va face conform normativelor in vigoare.

Se vor amenaja parcaje, in functie de destinatia constructiei.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

In incinta propusa pentru reglementare se vor realiza: circulatii carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare autoturisme, si trotuare perimetrare cladirilor.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii acceselor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere (indicatoare si marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari.

## **Accesuri**

**Pentru ZM1, Accesurile auto si pietonale in incinta se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la vest de incinta), drum (la nord de incinta) strada Splaiul Muresului (la sud de incinta), strada Patria (la sud – est de incinta), si Piata Olimp (la est - nord de incinta).**

**Pentru ZM2, Accesurile auto si pietonale in incinta se propun a se realiza din strada Mucius Scaevola (la est de incinta).**

## **Parcaje**

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform **HCLM Arad 187/2024** privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public, dupa cum urmeaza:

### **Constructii de locuinte colective**

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata utila care depaseste 100 mp;
- Pentru constructiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane si un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numarul total al locurilor de parcare vor fi amplasate in demisoluri/subsoluri sau in constructii multietajate dedicate.

### **Constructii administrative**

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spatii);
- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare, dupa cum urmeaza:

- un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;
- un spor de 30,00 % pentru functiuni cu acces public.





### Construcții financiar-bancare

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare, după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

### Construcții comerciale

#### a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

#### b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

#### c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

#### c) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

### Construcții culturale

#### a) Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 10,00 %.

b) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

### Construcții de sănătate

#### a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

#### b) Policlinici:

- 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

#### c) Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.



d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite. - minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motocicletele, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motocicletele, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiența locomotorie, și NP 24-2022, Normativ pentru proiectarea parcajelor din 01.02.2023

Stationarea autovehiculelor se poate organiza în: - parcuri colective subterane; - parcuri colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de cladiri sau la nivelul parterului în dale urbane, exceptând zonele adiacente cailor de circulație pietonală principale, unde se vor afla și spații comerciale, servicii etc.; - la sol, în interiorul parcelei.

Riveranii, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de cai de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parcuri locatari etc.).

▪ Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu. Este permisă calcularea parcajelor pentru ambele zone la un loc, se permite alocarea parcarilor aferente zonei ZM1 și pe parcelele zonei ZM2.

## PROPUNERE PARCAJE

Pentru ambele incinte propuse pentru reglementare ZM1 și ZM2 se vor asigura aproximativ 356 locuri de parcare pentru comerț, servicii și birouri și aproximativ 932 locuri de parcare pentru locuințele colective (aproximativ 606 de apartamente cu 1 cameră, 2 camere, 3 camere și 4 camere).

Numărul total de locuri de parcare va fi aproximativ 1288, din care:

50 Locuri de parcare se vor asigura la sol, iar 443 locuri de parcare se vor asigura la parter/demisol, 674 locuri de parcare la subsol I și 121 locuri de parcare la subsol II.

Pentru Construcții de locuințe colective

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;



- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 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.

### Utilitati

Alimentarea cu apa.

Solutia convenabila din punct de vedere tehnico-economic privind asigurarea cu apa potabila pentru toate cerintele unor astfel de obiective este prin racordul la rețeaua de alimentare cu apa a orasului.

Apa calda menajera se obtine prin racordul la rețeaua de apa a orasului, sau se va produce local, intr-un boiler electric/gaz, in functie de fiecare obiectiv in parte..

Necesarul de apa pentru spalatul si stropitul strazilor, spalarea/desfundarea rețelei de canalizare, va fi asigurat din alte surse de apa care nu trebuie sa indeplineasca toate conditiile de potabilitate. Stropitul si splatul strazilor va fi asigurat de firma de salubritate care deserveste zona iar spalarea/desfundarea rețelei de canalizare se va realiza cu echipamente speciale ale distribuitorului de apa care intretine rețelele din zona. Stropitul spatiilor verzi se va face cu apa de la putul forat care se va realiza in incinta studiata.

Canalizare menajera si Canalizare pluviala

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va realiza racordul la rețeaua de canalizare a orasului.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisurilor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate partial in zona verde din incinta obiectivului si partial conduse spre a fi deversate in rețeaua de canalizare a orasului.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se propune ca acestea sa fie conduse spre a fi deversate in rețeaua de canalizare a orasului.

In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

In zona studiata exista rețele de canalizare.

Alimentarea cu energie termica:

Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni de la centrale termice cu functionare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse se va realiza prin racordare la rețeaua existenta din zona, prin intermediul postului de transformare in anvelopa 20/kv/0,4kv existent.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celelalte rețele edilitare.

Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri



periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

**Capacitati de transport admise, Surse de emisii poluante**

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizata prin PUZ in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule), cu functionare pe combustibil lichid (motorina).

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

Conform CU 523/2023 pentru intocmire PUZ si RLU – Desfiintare partiala constructii in vederea edificarii unei zone cu functiuni mixta: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri; si CU 123 din 03.02.2025 pentru intocmire PUZ si RLU – Desfiintare partiala constructii in vederea edificarii unei zone cu functiuni mixta: Locuinte colective cu spatii comerciale la parter, servicii si birouri

**Propuneri privind metode de informare si consultarea publicului**

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se vor amplasa doua panouri de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limitele de proprietate din Vest, respectiv est a incintei propuse pentru reglementare, iar documentatia Studiu de oportunitate PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTII IN VEDEREA EDIFICARII UNEI ZONE CU FUNCTIUNE MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, SERVICII SI BIROURI, continand piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Municipiului Arad si postata pe site-ul propriu.

**7. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

Realizarea investitiei este importanta datorita faptului ca aceasta reprezinta o regenerare urbana prin schimbarea functionalitatilor zonei, transformand astfel o zona industrială veche si neutilizata intr-o adevarata oaza urbana, cu locuinte, spatii de promenada si agrement, dar si servicii si activitati conexe care vor genera locuri de munca.

Realizarea investitiei este oportuna, datorita situarii amplasamentului in imediata vecinatate a centrului orasului, fiind o zona conectata atat la mijloacele de transport in comun cat si la utilitati.

**Intocmit,**  
arh. Alexandra CORNEA

**Urbanism,**  
arh. Gheorghe SECULICI