

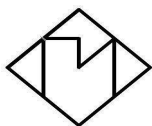
STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 304/2025
FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

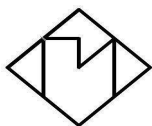
<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
<u>Beneficiar:</u>	JOLDEA MARIUS IOAN SI JOLDEA MANUEL LIVIU
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, STR. OCTAVIAN GOGA, NR. 19, CF NR. 349622-ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	304/2025
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 304/2025
FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1527/19.09.2025
EXTRAS C.F. 349622-Arad. COPIE C.I.
JOLDEA MARIUS-IOAN SI JOLDEA MANUEL-LIVIU
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE		
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.	85271,99961/A5/26,11,20 25	
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	Aviz de Oportunitate	52/26.11.2025	
05	Compania de Apa Arad		
06	Enel Distributie Banat		
07	CET Arad		
08	Delgaz Grid		
09	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu		
10	I.S.U. Arad – Aparare Civila		
11	DSP		
12	Agencia de protecție a mediului		
13	AACR		
14	Aviz administratorului de drum		
15	Poliția Rutieră- Serviciul Circulație		
16	Avizul comisiei de sistematizare a circulatiei		
17	Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad		
18	Consiliul Judetean		
19	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC		
20	PLATA TAXA RUR		



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 304/2025
FAZA: P.U.Z.

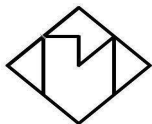
PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENAȚE AFERENTE P.U.Z.

- A-00 INCADRAREA IN ZONĂ
- A-01 SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI
- A-02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- A-03 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- A-04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A-05 POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, str. Octavian Goga, nr. 19, CF nr. 349622- Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	JOLDEA MARIUS-IOAN SI JOLDEA MANUEL-LIVIU
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	304/2025
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **JOLDEA MARIUS-IOAN SI JOLDEA MANUEL-LIVIU**, și are ca obiect reglementarea urbanistică a amplasamentului în vederea reconversiei funcționale din zonă industrială nepoluantă în zonă de locuințe colective, cu funcțiuni de servicii și comerț la parter și funcțiuni complementare, în acord cu dinamica de dezvoltare a zonei și cu necesitatea integrării coerente în țesutul urban existent.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 785 mp**, este situată în municipiul Arad, ZIR 2, SIR20, subunitate funcțională IDIII2 – Unitate industrială nepoluantă existentă, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare.

Incinta este compusă dintr-o parcelă având suprafața și categoria de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	349622	785	Curți construcții	JOLDEA MARIUS-IOAN si JOLDEA MANUEL-LIVIU
TOTAL		785		

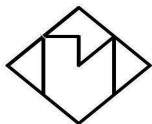
Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1527/19.09.205** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 52/26.11.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Beneficiarii solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective :

- Modificarea funcțiunii existente din industrie în locuințe colective.
- Construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime S/D+P+2E+Er cu spații pentru servicii/comerț la parter.
- Amenajarea incintei cu platforme pentru circulații carosabile/pietonale, parcuri la sol și sub clădire, spații verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin racordarea acestora la branșamentele existente pe amplasament sau prin modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul și prin adoptarea de soluții locale după caz.

Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **13 571,65 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUZ C.P.ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de PF Rus Cristinel
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572 / 26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.
- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a clădirilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

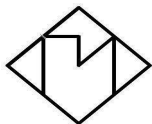
2.1. Evoluția zonei

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona centrală, fiind inclus în ansamblul urban al municipiului, conform prevederilor Ordinului nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Această încadrare evidențiază caracterul construit valoros al zonei și necesitatea intervențiilor controlate, orientate spre regenerare și integrare în contextul urban existent.

Zona analizată a avut, în mod tradițional, un caracter mixt, cu prezență semnificativă a funcțiunilor de tip industrial nepoluant și servicii, dezvoltate în proximitatea fondului construit rezidențial. În cadrul reglementărilor urbanistice actuale, amplasamentul este încadrat în ZIR 2, SIR 20, subunitatea funcțională IDIII2 – unități industriale nepoluante existente, aferente construcțiilor de categoria III cu valoare ambientală, susceptibile de modificări în vederea ameliorării imaginii urbane și a funcționalității.

Terenul studiat, identificat prin CF nr. 349622 Arad, are o suprafață de 785 mp și o formă aproximativ dreptunghiulară, cu laturile lungi dispuse perpendicular pe strada Octavian Goga. Pe amplasament sunt edificate două corpuri de clădire: corpul C2 (regim de înălțime P+1), cu funcțiuni de magazin de desfacere, atelier și garaj auto, respectiv corpul C3 (parter), utilizat anterior ca brutărie – secția II. Aceste construcții reflectă funcțiunea industrială ușoară și de servicii care a caracterizat zona în etapele anterioare de dezvoltare.

În prezent, construcțiile existente sunt neutilizate, iar starea lor tehnică este degradată. Funcțiunea de brutărie, care a activat anterior pe amplasament, a fost desființată, marcând un proces de declin al activităților productive tradiționale din zonă. În cursul anului precedent a fost inițiată o documentație pentru schimbarea destinației în spațiu de joacă pentru copii, însă, în urma expertizei tehnice realizate, s-a constatat că imobilele nu mai corespund cerințelor de siguranță și stabilitate. Ca urmare, a fost emis Certificatul de Urbanism nr.



1548/26.09.2025 pentru demolarea parțială a construcțiilor existente, documentația aferentă fiind în curs de elaborare.

Analiza vecinătăților evidențiază o structură urbană eterogenă, în curs de transformare. La nord, amplasamentul este delimitat de strada Octavian Goga și de un front de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (S+P). La est se regăsesc atât o fostă instituție publică – Spitalul de Psihiatrie (în prezent dezafectat), cât și imobile rezidențiale individuale. Limita sudică este marcată de proprietăți private aflate în diferite etape de dezvoltare, inclusiv un teren reglementat recent prin PUZ aprobat (HCLM nr. 105/2025), precum și clădiri cu regim de înălțime mai ridicat (S+P+2E). Spre vest, zona este caracterizată de prezența locuințelor colective cu regim de înălțime S+P+4E.

În ansamblu, evoluția zonei indică o tranziție de la funcțiuni industriale nepoluante și activități productive de mică scară către funcțiuni rezidențiale și mixte, susținută de amplasarea centrală și de presiunea dezvoltării urbane. Această dinamică justifică tendința de reconversie funcțională a amplasamentelor existente și de integrare a acestora într-un țesut urban predominant rezidențial, cu funcțiuni complementare.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, în zona centrală, în ansamblul urban al municipiului, pe strada Octavian Goga, în apropierea intersecției cu str. Marasesti.

Imobilul este situat în municipiul Arad, ZIR 2, SIR20, subunitate funcțională IDIII2 – Unitate industrială nepoluantă existentă, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** teren domeniu public – str. Octavian Goga, urmat de terenuri proprietate privată – locuințe individuale, regim înălțime S+P.
- **Sud:** teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 26 – imobil identificat prin CF nr. 322601-Arad (PUZ aprobat prin HCLM 105/2025); teren proprietate privată, str. Marasesti nr. 4 - imobil identificat prin CF nr. 305570 – Arad, regim de înălțime S+P+2E.
- **Est:** instituție publică - Spitalul de Psihiatrie (dezafectat), str. O.Goga, nr. 15-17, imobil identificat prin CF nr. 351501 -Arad, regim de înălțime D+P+1E, teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 24 – imobil identificat prin CF nr. 307920 -Arad, regim de înălțime S+P.
- **Vest:** proprietate privată – locuințe colective, str. Marasesti nr. 6, imobil identificat prin CF nr. 300748-Arad, regim de înălțime S+P+4E.

Incinta propusă pentru reglementare este accesibilă direct din strada Octavian Goga, amplasată în partea de nord.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă centrală puternic antropizată, în care elementele cadrului natural sunt reduse ca pondere și influență.

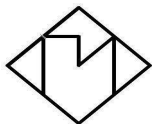
Terenul este aproape integral ocupat de construcții și suprafețe impermeabile. Suprafața liberă de construcții, de aproximativ 170 mp, este amenajată sub forma unei curți interioare integral betonate, fără spații verzi amenajate sau vegetație semnificativă.

În aceste condiții, cadrul natural este slab reprezentat, fiind caracterizat prin absența elementelor vegetale și predominanța suprafețelor mineralizate.

Nivelul terenului natural prezintă o cotă medie cuprinsă între 108.74 și 108.82 NMN și nu prezintă diferențe majore de teren.

Terenul care formează incinta este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș la aproximativ 900 m față de cursul râului.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – s-a întocmit studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt asigurate prin rețeaua stradală existentă a municipiului Arad, incinta studiată având acces direct din strada Octavian Goga, aflată în administrarea municipiului.

Strada Octavian Goga are un profil stradal cu o lățime totală de aproximativ 10,73 m, fiind alcătuită dintr-o parte carosabilă cu lățimea de circa 6,85 m, destinată circulației auto în regim de sens unic, precum și trotuare dispuse pe ambele laturi, fiecare având o lățime de aproximativ 2,00 m, destinate circulației pietonale.

Accesul în incinta studiată este realizat în prezent prin intermediul unei porți metalice cu o lățime de 4,20 m, amplasată aproximativ central pe frontul stradal aferent străzii Octavian Goga, asigurând legătura directă între domeniul public și proprietatea analizată.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,70 km spre nord de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, situat în intravilanul municipiului Arad, are o suprafață totală de 785 mp și o formă aproximativ dreptunghiulară. Parcela este configurată cu un front stradal de 18,20 m la nord (spre strada Octavian Goga) și o latură opusă de 18,22 m, în timp ce adâncimea variază între 41,93 m și 43,53 m.

Accesul pe parcelă se realizează din partea nordică, direct din strada Octavian Goga, ceea ce determină o organizare funcțională a incintei orientată longitudinal, în raport cu frontul stradal.

În prezent, terenul este intens ocupat de construcții existente, ceea ce conduce la un grad ridicat de ocupare a parcelei. Suprafețele construite sunt completate de o curte interioară redusă ca dimensiune, în mare parte mineralizată, rezultând o utilizare predominant construită a terenului. Această configurație reflectă caracterul anterior al amplasamentului, asociat funcțiunilor de tip industrial nepoluant și servicii.

Modul actual de ocupare evidențiază o valorificare intensivă a terenului, cu un echilibru redus între suprafețele construite și cele libere, aspect ce creează premisele unei intervenții de restructurare urbanistică, în vederea optimizării utilizării terenului și a creșterii calității spațiului construit.

Amplasamentul beneficiază de racorduri la rețelele edilitare existente în zonă.

Principalele disfuncționalități

Principala problemă o constituie funcțiunea existentă de industrie nepoluantă, care generează o neconcordanță funcțională cu zona și cu utilizările terenurilor învecinate.

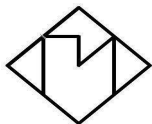
O alta disfuncționalitate este reprezentată de lipsa spațiilor verzi în incinta în prezent.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială, utilități existente pe str. Octavian Goga, iar amplasamentul este străbătut de o conductă de termoficare aparținând CET Arad, care se recomandă a fi mutată pe domeniul public. Poziția exactă a acesteia va fi determinată în urma solicitării avizului de amplasament.

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zona amplasamentului sunt identificate rețele publice de alimentare cu apa potabilă pe strada O. Goga, incinta studiată fiind racorată la aceasta.



2.6.2. Canalizare menajera si pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare menajeră și pluvial pe Str. O.Goga, amplasamentul fiind racordat la aceste rețele.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune de-a lungul str. O. Goga, amplasamentul fiind racordat la aceasta.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețea de distribuție energie termică, incinta fiind traversata de o conducta de termoficare aparținând CET Arad. Poziția exactă a acesteia va fi determinată în urma solicitării avizului de amplasament.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale pe str. Octavian Goga, amplasamentul fiind racordat la această rețea.

2.6.6. Telecomunicații

În prezent în zonă există rețea de telecomunicații pe Str. Octavian Goga, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

Amplasamentul studiat este caracterizat de o relație dezechilibrată între cadrul natural și cel construit, specifică zonelor centrale intens urbanizate. Suprafața terenului este predominant ocupată de construcții și platforme impermeabile, iar elementele naturale (spații verzi, vegetație) sunt aproape inexistente.

Fondul construit existent, împreună cu vecinătățile cu regim de înălțime variat, influențează condițiile de microclimat (însorire, ventilare), contribuind la reducerea calității mediului ambiental.

În acest context, intervențiile viitoare trebuie să urmărească îmbunătățirea relației dintre cadrul construit și cel natural, prin reducerea suprafețelor mineralizate și introducerea de spații verzi, în vederea creșterii calității locuirii.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Amplasamentul studiat nu este expus unor riscuri naturale majore, zona nefiind încadrată în arii cu potențial ridicat de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene geologice semnificative. Relieful plan și caracterul urban consolidat reduc semnificativ vulnerabilitatea la riscuri naturale.

În ceea ce privește riscurile antropice, acestea sunt asociate în principal specificului zonei urbane centrale intens construite. Se pot identifica riscuri legate de vecinătatea construcțiilor cu regim de înălțime diferit, precum posibile impacturi asupra însoririi și confortului ambiental, precum și riscuri generate de gradul ridicat de ocupare și de circulația urbană din zonă.

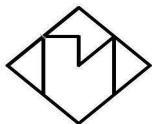
De asemenea, starea degradată a construcțiilor existente pe amplasament poate reprezenta un risc localizat, din punct de vedere al siguranței structurale, până la momentul desființării acestora.

2.7.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

Incinta studiată beneficiază de acces direct la strada Octavian Goga, parte a rețelei stradale urbane, precum și de echipare edilitară existentă în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații).

Din punct de vedere al riscurilor, acestea sunt reduse și specifice mediului urban. Principalele aspecte pot fi asociate traficului rutier de pe strada Octavian Goga, care poate genera disconfort fonic și vibrații, precum și posibile situații punctuale de congestie în orele de vârf.

În ceea ce privește rețelele edilitare, nu sunt identificate riscuri majore, acestea fiind existente și funcționale în zonă. Totuși, în faza de execuție a viitoarelor lucrări pot apărea riscuri punctuale legate de interferența cu rețelele subterane existente, motiv pentru care se impune avizarea și coordonarea lucrărilor cu deținătorii de utilități.



În ansamblu, zona nu prezintă riscuri semnificative legate de infrastructura de transport sau echipare edilitară, acestea fiind specifice unui țesut urban consolidat.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona studiată are un caracter urban central, cu funcțiuni mixte rezidențiale și de servicii, ceea ce determină o cerere constantă pentru locuire de calitate și funcțiuni complementare.

Opțiunile populației sunt orientate preponderent către locuințe colective moderne, bine integrate în țesutul urban existent, cu acces facil la infrastructura urbană, servicii și transport public. De asemenea, există interes pentru regenerarea și reconversia fostelor zone industriale în funcțiuni rezidențiale și mixte, adaptate standardelor actuale de confort urban.

În acest context, intervențiile de tip rezidențial colectiv sunt bine susținute de cererea existentă pe piața imobiliară locală.

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- ridicare topografică a fost realizată de PF RUS CRISTINEL EXPERT TEHNIC JUDICIAR și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic realizat de SC EXPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin – în curs de elaborare.

3.2. Prevederi ale PUZ CP ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, fiind reglementat prin Planul Urbanistic General și prin Planul Urbanistic Zonal – Centrul Protejat (PUZ CP), în cadrul Subzonei Istorice de Referință SIR 20.

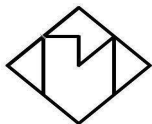
Conform PUZ CP, terenul se încadrează în subunitatea funcțională IDIII2 – unități industriale nepoluante existente, cu construcții de categoria III cu valoare ambientală, pentru care sunt permise intervenții de remodelare și reconversie funcțională în vederea ameliorării calității urbane.

Reglementările urbanistice prevăd un caracter mixt al zonei, în care sunt admise funcțiuni de locuire, servicii, comerț și alte funcțiuni compatibile cu fondul construit existent, precum și intervenții de regenerare urbană prin adaptarea funcțională a clădirilor.

Conform prevederilor PUZ CP, realizarea de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente este permisă numai prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea indicatorilor urbanistici specifici zonei (POT, CUT, regim de înălțime) și a condițiilor de integrare în frontul construit existent.

De asemenea, reglementările subliniază necesitatea alinierii construcțiilor la frontul stradal și a asigurării coerenței morfologice a țesutului urban, în concordanță cu caracterul zonei centrale protejate.

În conformitate cu prevederile PUZ CP SIR 20, funcțiunea de autoservice este interzisă în zonă,



fiind prevăzută în mod expres necesitatea desființării acestora și a schimbării destinației construcțiilor existente către funcțiuni admise în cadrul subzonei. În acest context, prezentul demers urbanistic propune reconversia funcțională a amplasamentului și valorificarea acestuia prin realizarea unei funcțiuni de locuire colectivă cu servicii la parter, în concordanță cu reglementările urbanistice și cu procesul de restructurare a zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat se află într-o zonă urbană centrală intens construită, în care elementele cadrului natural sunt foarte reduse sau inexistente.

În starea actuală, terenul este aproape integral ocupat de construcții și platforme betonate, fără spații verzi amenajate sau vegetație semnificativă, ceea ce limitează valorificarea cadrului natural.

În acest context, potențialul de valorificare a cadrului natural se va realiza exclusiv prin viitoarele intervenții urbanistice, prin crearea de spații verzi, plantarea de arbori și reducerea suprafețelor impermeabile, cu rol în îmbunătățirea microclimatului și a calității ambientale.

3.4. Modernizarea circulației

Circulațiile rutiere din zonă sunt asigurate de rețeaua stradală a municipiului Arad, incinta studiată având în prezent acces direct din strada Octavian Goga. Aceasta are un profil stradal de aproximativ 10,73 m, compus dintr-o parte carosabilă de circa 6,85 m, destinată circulației auto în sens unic, și trotuare pe ambele laturi, cu lățimi de aproximativ 2,00 m.

Acces incintă propus

Prin prezenta documentație se propune reorganizarea accesului auto, prin mutarea acestuia în colțul nord-vestic al parcelei. Noul acces va avea o lățime de 3,50 m și se va realiza direct din strada Octavian Goga.

Circulația în incintă

În interiorul incintei se propune realizarea unei platforme carosabile destinate circulației, manevrelor auto și parcării autovehiculelor, asigurând astfel o funcționare mai eficientă a ansamblului și o organizare clară a circulațiilor interioare.

Parcaje

Stabilirea numărului de locuri de parcare se va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr.187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe colective, conf. Art. 17 se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100mp
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un CUT 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.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

1. Minim 1 loc până la 20 locuri de parcare obișnuite.
2. Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități : 3.70 x 5.40m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

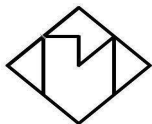
Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **13 571,65 mp.** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Incinta reglementată, are suprafața de **4122 mp.**, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează:

Funcțiunea principală: locuințe colective.

Funcțiunea secundară: servicii și comerț la parter

Funcțiunile complementare: circulații carosabile, pietonale, parcuri, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.



În cadrul incintei reglementate, se vor regăsi următoarele subunități funcționale:

Lc – locuințe colective, regim de înălțime S/D+P+2E+Er.

IS – servicii și comerț – la parter.

Cc – căi de comunicație carosabile și pietonale.

P – parcuri.

SP – spații verzi amenajate.

TE – echipare tehnico-edilitară.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- Construcții locuințe colective S/D+P+2E+Er, cu funcțiune secundară servicii/comerț la parter.
- Circulații în incintă - alei pietonale, platforme carosabile în incinta compuse din: acces și alee carosabilă, zona parcuri la nivelul solului în spatele incintei.
- zonă verde amenajată, conform HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. se va asigura un minim de 25% din suprafața terenului.

În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Conceptul propus.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (SC/ST)%	76.58%	45,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (SCD/ST)	0.93	2.10
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+2E+Er	
Înălțime maximă:	H. cornisa = 12m, H. max = 16 m.	
Spații verzi amenajate:	min. 25% - din suprafața parcelei	

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa “Reglementări urbanistice”.

Se impune **aliniera noilor construcții la frontul stradal** – O. Goga pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

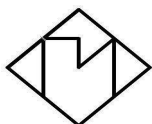
Conform soluției urbanistice, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- către frontul stradal – se impune alinierea construcției la frontul stradal.
- către limita posterioară – se impune o retragere minimă a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de 6.00 m, dar nu mai mic de H/2
- către limita laterală dreapta – către frontul stradal, pe 1/3 din adâncimea lotului, nu se impun retrageri, construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gurilor cu vedere, respectiv de ventilație; spre interiorul parcelei se impune o retragere a construcției de 4,50m, dar nu mai mic de H/2 față de limita proprietății din dreapta, pentru asigurarea însoririi.
- către limita laterală stanga – nu se impun retrageri. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fara vedere.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta va fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea împrejmuirii va fi de maxim 2,5m.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu conform P118/2025 și a normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.



3.5.3. Spații verzi și plantate:

Conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2020, Art. 26 – pentru zonele centrale din zona protejată se va respecta suprafața de spații verzi existentă la care, după caz se va adăuga suprafața reprezentată de măsurile de compensare.

În momentul de față, pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate, curtea interioară fiind integral betonată. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi amenajate din suprafața parcelei organizate după cum urmează :

- 60 % din minimumul necesar – spații verzi amenajate la sol
- 40 % din minimumul necesar – se va asigura prin măsuri compensatorii.

3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 108,74 - 108,82 NMN și nu prezintă diferențe majore de teren. Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare pentru amenajarea circulațiilor interioare în condiții optime, prin corelarea cotelor platformelor/ aleilor. Acestea vor permite gestionarea corectă a apelor pluviale, prin modelarea pantelor terenului astfel încât scurgerea apelor să se realizeze controlat către rețeaua de colectare propusă.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	785.00	100.00	0.00	0.00
LOCUINTE COLECTIVE - din care	0.00	0.00	785.00	100.00
constructii	Valorile alaturate se raporteaza la terenul destinat locuintelor individuale		353.25	45.00
zona verde			196.25	25.00
suprate minerale			235.50	30.00
TOTAL	0.00	100.00	785.00	100.00

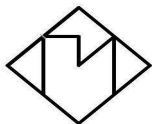
BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII PUBLICE - Spital Psihiatrie	2106.78	15.52	2106.78	15.52
ZONA COMERT SI SERVICII - Clinica Dentara	226.85	1.67	226.85	1.67
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - locuinte individuale/locuinte colective	6496.25	47.87	7281.25	53.65
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	785.00	5.78	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE - strazi in localitate	3956.77	29.16	3956.77	29.16
TOTAL	13571.65	100.00	13571.65	100.000

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Fațada principală a construcției, orientată către strada Octavian Goga, va fi tratată ca fațadă reprezentativă, cu rol în definirea imaginii urbane a ansamblului. Aceasta va respecta caracteristicile frontului stradal existent, prin alinierea la cornișa construcțiilor învecinate și prin integrarea în geometria și ritmul fațadelor adiacente.

Pentru fațada principală se vor utiliza materiale de calitate superioară, cu aspect durabil și coerent cu specificul zonei centrale, precum tencuieli decorative minerale, plăci naturale sau compozite, elemente arhitecturale de accent și tâmplării din, lemn cu performanțe termoizolante ridicate și finisaje adaptate contextului urban. Se va urmări o expresie arhitecturală unitară, contemporană, dar compatibilă cu caracterul zonei protejate.



Fațadele interioare pot fi realizate cu o diversitate controlată de materiale, precum tencuieli decorative, placaje, elemente metalice sau compozite și tâmplării din lemn, PVC sau metal, cu condiția respectării unui aspect coerent și îngrijit al ansamblului construit.

- Acoperișuri.

Către frontul stradal se va păstra caracterul specific zonei, prin realizarea de acoperișuri de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică sau materiale similare, cu pante și volumetrii compatibile cu fondul construit existent și cu menținerea unei imagini unitare la nivelul cornișei stradale.

Către interiorul parcelei se admit acoperișuri de tip terasă sau șarpantă, realizate din materiale moderne, inclusiv membrane hidroizolante sau sisteme verzi de tip acoperiș vegetal, precum și învelitori din tablă, panouri metalice sau țiglă ceramică/beton, cu condiția integrării estetice în ansamblul clădirii.

- Împrejmuiri.

Împrejmuirile perimetrice sunt permise pe limitele de proprietate, cu o înălțime maximă de 2,00 m față de cota trutuarului existent – domeniul public. Acestea pot dublate de elemente vegetale ca masuri compensatorii pentru asigurarea necesarului de spații verzi în incintă.

- Plantații.

Suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi amenajate conform prevederilor Codului Civil și reglementărilor locale în vigoare (HCLMA nr. 572/2022), prin realizarea de spații verzi înierbate și plantate.

Prin proiecte de specialitate de amenajare peisagistică se vor stabili tipurile de plantații, compoziția acestora, densitatea și regimul de înălțime, precum și esențele vegetale utilizate, urmărindu-se crearea unui cadru ambiental de calitate, cu rol atât estetic, cât și funcțional (umbrire, protecție, reducerea impactului vizual al construcției).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială, utilități existente pe str. O. Goga, iar amplasamentul este străbătut de o conductă de termoficare aparținând CET Arad, care se recomandă a fi mutată pe domeniul public.

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare asigurate de bransamentele existente pe amplasament cu modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori sau prin adoptarea de soluții locale.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere, se va realiza racordul la bransamentul existent pe amplasament, sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

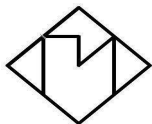
3.6.2. Canalizare menajeră:

În zonă există rețea de **canalizare menajeră**, pe Str O. Goga, amplasamentul fiind racordat la aceasta. Apele uzate menajer provenite de la obiectivele de pe amplasament vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare prin intermediul bransamentului existent sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilităților tehnice ale distribuitorului.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi și burlane și dirijate spre bransamentul existent la canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001 și apoi vor fi dirijate spre bransamentul existent la canalizarea pluvială.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică



Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune racordarea obiectivului la bransamentul existent pe amplasament, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii de telecomunicații, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii atestați care dețin rețelele existente în zonă.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată individual pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Se recomandă mutarea pe domeniul public a conductei de termoficare care traversează incinta, în conformitate cu prevederile/ cerintelor/ condițiilor deținătorului acesteia.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu **gaze naturale** a obiectivelor propuse va fi asigurată de la bransamentul existent pe amplasament sau prin modificarea acestuia dacă este cazul, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaze naturale, și întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoierului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

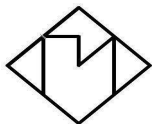
3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe colective.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa I la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

- a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.
- b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);
- c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;
- d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;
- e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:
 - deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
 - colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:
 - legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
 - legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
 - legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.
 - apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua municipiului;
 - apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială a localității.



- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 25% în interiorul parcelelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

P.O.T. maxim propus = 45,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de $S/D+P+2E+Er$.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

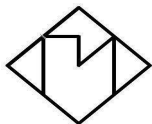
b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*



Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situate amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Se va obține avizul Direcției pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor va fi asigurat de la rețeaua stradală de hidranți existenți.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 36 pers.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

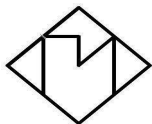
3.9. Obiective de utilitate publică

În incinta studiată se propune realizarea de obiective de utilitate publică, precum rețele edilitare, circulații, parcuri și spații verzi, care să deservească funcțiunile de locuire, servicii și comerț.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Analiza situației existente evidențiază faptul că amplasamentul studiat se află într-un proces de transformare funcțională specific zonelor centrale ale municipiului Arad, caracterizat prin diminuarea activităților industriale nepoluante și orientarea către funcțiuni rezidențiale și mixte, compatibile cu contextul urban actual.

Fondul construit existent prezintă un grad avansat de uzură fizică și morală și nu mai răspunde cerințelor actuale de calitate, funcționalitate și integrare urbană, ceea ce justifică necesitatea unor intervenții de restructurare și reconversie a amplasamentului.



Propunerea de reglementare urbanistică prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect reconversia funcțională a terenului din zonă industrială nepoluantă în zonă destinată locuirii colective, cu funcțiuni secundare de servicii și comerț, fiind în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei și cu caracterul acesteia. Intervenția propusă contribuie la regenerarea urbană a amplasamentului, la creșterea calității mediului construit și la valorificarea superioară a unui teren subutilizat.

Soluția urbanistică propusă urmărește:

- reconfigurarea frontului stradal prin realizarea unei construcții aliniate la acesta, în corelare cu morfologia existentă a zonei;
- integrarea armonioasă în contextul construit, prin preluarea și reinterpretarea elementelor caracteristice ale fronturilor adiacente;
- asigurarea unui regim de înălțime compatibil cu vecinătățile;
- crearea unui cadru funcțional mixt, care să susțină dinamica urbană;
- asigurarea necesarului de parcaje și spații verzi conform reglementărilor în vigoare;
- echiparea completă edilitară a amplasamentului.

În concluzie, prezentul PUZ constituie un instrument de reglementare necesar pentru valorificarea coerentă a amplasamentului, contribuind la consolidarea caracterului rezidențial al zonei și la definirea unui front urban coerent și adaptat specificului străzii.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA