



## FOAIE DE CAPĂT

# P.U.Z. și RLU aferent EXTINDERE ANSAMBLU CENTRAL FUNCTIUNI MIXTE B-DUL DRAGALINA ARAD

FAZA:

## ETAPA 1 – 2022 STUDIU DE OPORTUNITATE



## FOAIE DE GARDĂ

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

### B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură: arh. stag. Roxana-Adina MANOLE  
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,  
arh. stag. Roxana-Adina MANOLE

---

# BORDEROU

## 1. PIESE SCRISE

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

## 2. PIESE DESENATE

- 2.1. Încadrare în zonă planșa nr.1
- 2.2. Analiza Situației existente planșa U01
- 2.3. Conceptul propus planșa U02

## 3. ANEXE

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

Întocmit,  
arh. stag. Roxana-Adina MANOLE



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ANSAMBLU CENTRAL FUNCTIUNI MIXTE B-DUL DRAGALINA
<b>AMPLASAMENT:</b>	JUD. ARAD, Arad, B-dul General Dragalina, nr. 27, CF 363005
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>S.C. PARC S.A.</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	PRO ARHITECTURA S.R.L.
<b>NUMĂR PROIECT:</b>	551/2022
<b>DATA ELABORĂRII:</b>	DECEMBRIE 2022
<b>FAZA PROIECTARE:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) <b>ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE</b>

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

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 8.449 mp, compusă dintr-un singur teren proprietate privată a **S.C. PARC S.A.**, în conformitate cu C.F. nr. 363005 Arad.

## **1. AMPLASAMENTUL. SITUATIA EXISTENTĂ :**

Amplasamentul este situat în centrul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului B-dul General Dragalina, la cca. 9,30 m est față de axul străzii și La cca. 66,80 m est de teren se află albia râului Mureș.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona centrală a municipiului Arad, respectiv în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Subzona istorică de referință ZIR 6 este delimitată astfel :

La N: Include str. I.C. Brătianu nr. 13-19;

La E: Include Splaiul Gen. Praporgescu, Parcul Eminescu, Parcul Copiilor, Dragalina nr. 23, 25,27, Splaiul T.

Șandor, până la digul de pământ;

La S: Include Splaiul T. Sandor și str. Malul Mureșului până la digul de pământ;

La V: Cuprinde str. M. Scaevola - nr. poștale impare, fronturi Piața Arenei inclusiv nr. 5,3,1, Bd. Dragalina nr.

9-1, front proprietate Dragalina nr. 27, 25, 23, gard Parcul Copiilor, Bd. Dragalina nr. 2,4, front P-Ta G.

Enescu nr.2, gard Parcul Eminescu, Bd. G-ral V. Milea nr. 2-30 și se închide la str. I.C. Brătianu nr. 13.

ZIR 6 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

La E de Calea Romanilor: Țesut urban preponderent interbelic 1927-1938;

La V de Calea Romanilor: Țesut urban de sec. XVII, restructurat.

ZIR 6 cuprinde 10 Quartale care sunt delimitate astfel :



## QUARTAL 8

Mărginit de străzile: I.C. Brătianu, Splaiul G-ral Praporgescu, Nicolae Grigorescu, G-ral Vasile Milea.

## QUARTAL 15

Mărginit de strazile: Nicolae Grigorescu, digul de protecție al Mureșului mal drept, Parcul Eminescu și G-ral Vasile Milea. Conține tribunalul Arad. QUARTAL 16 Mărginit de: Tribunalul Arad, digul de protecție al Mureșului, mal drept, P-ta George Enescu și G-ral Vasile Milea. Contine Parcul Eminescu.

## QUARTAL 26

Mărginit de: Parcul Eminescu, Parcul Copiilor, B-dul G-ral Dragalina și B-dul Decebal. Conține P-ța George Enescu și Palatul Cultural.

## QUARTAL 27

Mărginit de: Palatul cultural, digul de protecție al Mureșului mal drept, Hotel Parc și B-dul G-ral Dragalina. Conține Parcul Copiilor.

## QUARTAL 28

**Mărginit de: Parcul Copiilor, digul de protecție al Mureșului mal drept, P-ța Moise Nicoară și B-dul Gral Dragalina. Conține Hotel Parc și Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad .**

## QUARTAL 29

Mărginit de: Hotel Parc, digul de protecție al Mureșului mal drept, rambleul podului Decebal și B-dul G-ral Dragalina. Conține P-ța Moise Nicoara.

## QUARTAL 30

Mărginit de străzile: Gheorghe Lazar, Dacilor, Mozart și B-dul G-ral Dragalina. Conține Liceul Dimitrie Țichindeal.

## QUARTAL 31

Mărginit de străzile: Mozart, Splaiul Toth Șandor, Calea Romanilor, P-ța Arenei QUARTAL 51 Mărginit de străzile: Calea Romanilor, Splaiul Mureșului, Mucius Scaevola și P-ța Arenei.

**Zona studiată** are suprafața de 55.011,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea directă sau prin servitute a acceselor rutiere din strada B-dul General Dragalina.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: B-dul General Dragalina, strada Aviator Georgescu, strada Unirii și strada Nicolae Bălcescu;
- Agreement: Parcul Copiilor;
- Sport: bază sportivă Colegiul Moise Nicoară;
- Instituții publice și servicii: Colegiul Moise Nicoară;
- Turism: Hotel Parc;
- Locuințe colective

**Incinta reglementată** are suprafața de **8.449 mp.**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N –CF 303009 proprietate privată Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad; Parcul Copiilor
- la V – B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național "Moise Nicoară", Arad, construcție existentă cu egim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-

00485, imobil construcție categoria I.;

- la V- CF nr. 345748 Arad, nr. Top 7776/1387/a/1/1/1 Arad
- la S – teren de sport;
- la E – râul Mureș- zona cu funcțiunea de agrement;

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 363005 Arad

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații/Referințe
	Curți construcții	DA	8.449	-	-		

Date referitoare la construcții

Nr. Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații/Referințe
	Curți construcții	Construcții administrative și social culturale	2.527	Cu acte	S. construita la sol:2527 mp; S. Construita desfasurata: 13533 mp; COMPLEX PARC - HOTEL si SPATII CU ALTA DESTINATIE S+DS+P+M(mez)+9E+Etaj tehnic anul 1976

În prezent terenul este ocupat de o construcție administrativă și social culturală (complex PARC-cu funcțiunea de turism avdn destinația hotel și spații cu alta destinație)

Suprafață construită existentă: 2,527 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 13,533 mp

**Indici urbanistici existenți:**

- P.O.T. existent= 29,90 %

- C.U.T. exisetnt=1,59

În prezent accesul se face direct și

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deși potențialul vechiului Hotel Parc este foarte mare.

În ultimii ani, vechiului Hotel Parc nu a fost utilizat și întreținut. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

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

-CU 1884/2022 pentru modernizare și restructurare ansamblu existent complex PARC -hotel și



spatii cu alta destinatie S+D+P+Mez+9E+Etehnic

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

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1972 din 21.11.2022** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

## **2. PREZENTAREA INVESTITIEI SI OPERATIUNILOR PROPUSE**

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

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

Incinta studiată are suprafața de 8.449 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente Hotel Parc
- construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P cu Ds partial +P, spre limita de proprietate estică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente
- schimbarea destinației existente din construcție de turism-Hotel Parc 3 stele în construcții cu funcțiunea de comerț, servicii, administrație (birouri, banci), turism
- construirea unui corp de clădire în regim de înălțime P +8 E, spre limita de proprietate sudică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și birouri

Construcțiile (elementele) noi, adăugate la compoziția existentă, se vor conforma contemporan și în bună relație cu vecinătățile și cu ansamblul existent.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

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

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

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



- Construcții existente: Vechiul Hotel Parc în regim de înălțime S+DS+P+M(mez)+9E+Etaj tehnic
- Construcții propuse: construcție regim de înălțime S (Ds)+P cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente

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

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

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

(1) Destinația zonei este de turism și cultură cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII- IS

b) Subunitati functionale:

- ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica;

- CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

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

Se propun următoarele **funcțiuni admise**:

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

### Accesuri și împrejurimi

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

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

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

Se propune reconfigurarea străzii Unirii prin crearea a doua sensuri de mers.

Se propune crearea unei legături pietonale Est-Vest între B-dul General Dragalina și faleza Mureșului. Accesul pietonal se propune a se realiza direct atât din B-dul General Dragalina cât și de pe latura de est – malul Mureșului.

### Înălțimea construcțiilor

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

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

Regimul de înălțime maxim **existent: 2 S+DS+P+M(mez)+9E+Etaj ethnic h=37,50 m**

**Regimul de inaltime maxim aferent constructiilor viitoare propuse va fi 2S+ P+8E, h= 36.50 m**

### Amplasarea în interiorul parcelei

**Se propune reglemnetarea terenului ca o singura zonă compactă**, subunitatea funcțională CT III 73, construcție de turismsă fie completată cu instituții, servicii, comerț și administrativ.

Retragerile limitei edificabile construcții supraterane față de vecinătăți vor fi:

- Nord (față CF nr. 303009 Arad - Cazinou): min. 5.90 m- 8.75m
- Nord (față CF nr. 354428 Arad – Parcul Copiilor): 0,00 m respectiv min. 18,75 m
- Sud (față CF nr. 343400 - teren de sport): min. 3,50 m -5.00 m
- Sud (față CF nr.345748): 0,00 m
- Vest (față CF nr. 356386 - B-dul General Dragalina): min. 8.90 m
- Vest (față CF nr.345748)- 0,00 m
- Est (față CF nr. 360107 – Malul Muresului): 0,00 m



Clădirile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

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

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

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

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

**Estimări- calculul necesar spații verzi:**

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

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

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

**Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 1.455,00 mp**

Procentul ESTIMAT de 17,22 % spații verzi.

**Se propune un procent minim de 15% spații verzi care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate.**

**Locuri de parcare:** respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției astfel:

Pentru construcții comerciale și servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

\* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante (alimentație publică) va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.



Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcțiile administrative (birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

**Estimări- calculul necesar locuri de parcare:**

- Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiuni administrative (birouri, servicii, financiar-bancare etc.)**: cca. 21.012,00 mp : 25 mp/salariat=840 salariați : 10 salariați = 84 locuri parcare

+ spor de 20% = 101 locuri

- Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiunea de turism (hotel)**: cca. 4.794,00 mp – cca. 158 locuri de cazare : 2 locuri de parcare=79 locuri de parcare

- Suprafața desfășurată maximă estimată **funcțiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale și coworking**: cca. 7.144,00 mp – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare=56 locuri de parcare

**Total NECESAR ESTIMAT locuri de parcare: 236 locuri de parcare**

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

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

-150 de locuri de parcare se vor amenaja in incinta studiată din care 132 la subsol si 18 la sol.

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

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

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

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

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

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

### C. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF nr. 363005	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		8.449,00	100,00	8.449	100,00
1	Suprafața construită	2.527	29,90	Max. 5.915,00	max. 70,00
2	Suprafața construită desfășurată	13.533	-	Max. 32.951,1	-
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4.014,00	47,50	1.900,325	22,50
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 1.908	22,60	min. 633,675	min. 7,50
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8.449,00</b>	<b>100,00</b>	<b>8.449,00</b>	<b>100,00</b>

\*Se prevad măsuri compensatorii ( structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 633,675)

Suprafață construită existentă: 2,527 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 13,533 mp

#### Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 29,90 %

- C.U.T. exisetnt=1,60

#### Indici urbanistici propuși:

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

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

### C. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

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 Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.



Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona centrală a municipiului Arad, respectiv în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deși potențialul vechiului Hotel Parc este foarte mare.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a funcțiilor administrative comerciale și servicii a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

#### D. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât, în special, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

De asemenea, prin prezentul proiect se propune extinderea, reabilitarea, refuncționalizarea și schimbarea conformării unei construcții și teren neutilizate și neîntreținute reprezentând principala disfuncționalitate.

#### E. CATEGORII DE COSTURI

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

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

Conform Certificat de Urbanism nr. 1972/ 21.11.2022.

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

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

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

Mobilarea incintei, reglementată ca zonă cu funcțiuni mixte: administrativă, comerț, servicii și spații de cazare (turism); precum și echiparea tehnico-edilitară, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a. se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă,



Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr. 551 / 2022

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

funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire. Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

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

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

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

Întocmit,  
arh. stag. Roxana-Adina MANOLE

Verificat,  
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE