



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul R.L.U.

(1) Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

(2) Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

(3) Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- c. Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

(4) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

(5) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

(6) Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

(1) Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;





- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;





- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Art. 3. Domeniul de aplicare

(2) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant insitutii servicii si comert, administrativ) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, 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 etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de constructibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

(3) Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, Valea Aurel Vlaicu nr. 274, 274/A, 274C având destinația construcții industriale și edilitare, construcții anexă, construcții administrative și social culturale.

(5) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, realizarea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.

(6) Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

(7) Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- refuncționalizarea ansamblului existent prin:

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





- desființare construcții dezafectate echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente parcelă, cu excepția monumentului de arhitectură de categoria B – clădirea Morii;
- **Reabilitarea clădirii monument istoric** inclusă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – **Moara** din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann - edificată între anii 1880-1890.
- Schimbarea destinației existente a clădirii monument din construcție industrială moară în construcție cu funcțiunea încadrată în specificul funcțiunii de turism, hotel, activități de alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii.
- Construire parc retail cu amenajări aferente funcțiunii mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică servicii.
- Construirea unui nou corp de clădire în regim de înălțime P+1 Hmaxim 15.00m, desfășurat spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni comerciale și servicii împreună cu alimentație publică, spații aferente.
- Propunerea de noi accesuri atât auto cât și pietonale ;
- Studierea accesurilor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- schimbarea destinației existente a ansamblului studiat din zonă construcții industriale și edilitare în zonă construcții cu funcțiunea de construcții comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, turism

(1) **Zona studiată are suprafața de cca. 167.000,00 mp** intervențiile urbanistice în zonă se referă la dezvoltarea unei zone mixte de sericii comerț și infrastructuri hoteliere, împreună cu realizarea directă a accesurilor rutiere din strada Calea Aurel Vlaicu cu posibilitatea realizării unui acces suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353 și realizarea racorduri la rețelele edilitare.

Amenajarea accesurilor rutiere:

- În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, indentificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.
- Accesul auto la teren se va realiza prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353.
- Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.





- Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad și se propune racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

(2) În cadrul terenurilor învecinate situate pe perimetrul incintei reglementate regăsim tesuturi urbane neomogene, cu front stradal continuu, sau cu aliniamente specifice caracterului zonelor industriale, cu funcțiuni variate (servicii, industrial, comercial) având regim de înălțime P+1E, P+2E, P+3E, P+4E. Țesutul urban existent în vecinătatea incintei studiate este specific zonelor industriale. Procentul de ocupare al terenurilor este variabil.

(3) Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal prezintă un fond construit existent, cu un procent de ocupare de aproape 20%. Aceasta caracteristică nu se înscrie în tendințele de dezvoltare a orașului, și nu reprezintă țesut urban specific zonelor din incinta orașului, ci mai degrabă un țesut urban dezafectat, specific platformelor industriale și edilitare.

Acest fapt se datorează evoluției orașului, care a înglobat treptat zonele industriale existente. Clădirile industriale existente în această zonă s-au edificat între anii 1880-1890 (cu etape multiple de construire în incintă, de-a lungul timpului) și au fost amplasate la vremea respectivă la periferia orașului așa cum este specific dezvoltărilor de tip industrial. Mai apoi acestea au fost scoase din uz din cauza evoluției orașului și a încetării activităților industriale în aceste clădiri. Terenul, construcția monument istoric de categoria B și clădirile de natură industrială și edilitare existente în incinta studiată, sunt neutilizate.

Toate construcțiile din incinta studiată, în afară de clădirea monument care se va refuncționaliza și reabilita cu scopul de a adăposti servicii de cazare turistică în regim hotelier, se vor demola, iar în incinta studiată se vor realiza construcții noi parc retail cu funcțiuni comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente, spa.

(4) **Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 52.907.00mp.** Terenul reprezintă proprietatea privată pentru MIHAELA MIHĂILĂ, IOAN-VIOREL-ROMEO MIHĂILĂ și soția MARIA-OTILIA MIHĂILĂ, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. IOVIROM S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L. conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD

- Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **dezvoltarea incintei studiate** cu **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiunii mixte - turism, administrativ prin refuncționalizarea clădirii încadrată ca monument istoric înscrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann din construcție industrială moară în clădire cu funcțiunea de turism, , hotel, activități de**





alimentație publică (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii si crearea unei zone de deservire pentru comert te tip retail, servicii si alimentatie publica impreuna cu amenajarile aferene ,precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

•

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La N: Proprietăți private și anume CF 320187, CF 304444, 320659
- La E: Strada Meșterul Manole;
- La S: Calea Aurel Vlaicu;
- La V: Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,
-

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitatea de racordare la acestea.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa de Reglementări Urbanistice U03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcția existentă și noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și dar există potențial balnear și turistic.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

Art. 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

(2) **Orientarea față de punctele cardinale** : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic,

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise):

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

(3) Amplasarea față de drumurile publice :

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. Zona studiată beneficiază de acces direct din drum de categoria I, Strada Calea Aurel Vlaicu, cu posibilitatea de realizare a unui acces suplimentar din strada Meșterul Manole.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;

Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcții de acest gen.

a. Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

b. Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă





Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 577 / 2023

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
amplasamentul situat în Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C,

care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

(4) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile : Nu este cazul.

(5) Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Nu este cazul.

(6) Amplasarea față de aeroporturi : e

Amplasamentul este situat în zona de servitute aeronautică conform avizului AACR care va fi obținut pentru acest amplasament.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul de Autoritatea Aeronautică care se va obține pe parcurs.

(7) Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat : Nu este cazul.

(8) Amplasarea față de aliniament :

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și cel public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face în interiorul zonei construibile conform planșei „U03-Reglementari urbanistice-Zonificare,,.

Conform planșe anexă – „U03—Reglementări urbanistice-Zonificare”, incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă Z1.

Retragerea minimă, față de limita de proprietate sudică, va fi min. 0,00m.

Deoarece Clădirea monument istoric, existentă și care se păstrează, se situează construită în front stradal pe limita de proprietate din extremitatea sudică a incintei studiate, limita edificabilă va fi raportată la această construcție, pentru a o îngloba. Așadar pe toată latura sudică cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu se va permite construirea în aliniament atât timp cât construcțiile propuse nu obstrucționează citirea monumentului de arhitectură și nu aduc prejudicii acestuia.

Se va institui o zona de protecție fata de monumentul istoric inscris prin LMI: AR-II-m-B-00586, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara, perimetral de 25 m. Este permisa amplasarea obiectivelor in zona de protectie a monumentului fara periclita imaginea urbana și percepția clădirii.

Retragerea minimă a maximului edificabil, față de limitele de proprietate perimetrare ale inafara laturii cu deschidere directă către strada Calea Aurel Vlaicu, va fi minim jumătate din înălțimea maximă admisă în incintă și anume minim 7,50 m.

Se permite construirea, mijloacelor de publicitate, construcțiilor cu caracter provizoriu, a construcțiilor tehnico edilitare, a rețele tehnico edilitare, a cabinelor de pază sau a teraselor inafara limitelor edificabile impuse prin acest proiect cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

(9) Amplasarea în interiorul parcelei :

a) Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:

- prin reabilitarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii edificată între anii 1880 și 1890;

- construcțiile noi prpuse vor respecta limitele edificabile ale incintei reglementate și se vor construi la o distanță minimă de 25m față de clădirea monument, la 0,00m față de limita de proprietate a sudică și de 7,50m față de celelalte limte de proprietate;

b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
 - Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de intervenție în situații de urgență;
 - Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, să fie mai mare sau egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de distanța minimă admisă prin reglementările impuse de protecția împotriva incendiilor și anume 3,80m și a distanțelor minime între clădiri, în funcție de gradul de rezistență la foc a acestora, conform Normativ P118/1991.
 - Accesul ușor al autospecialelor și forțelor de intervenție în situații de urgență, la cel puțin două suprafețe vitrate, precum și accesul autospecialelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m ;
 - Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele ce urmează să fie obținute.
 - În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.
 - Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.
 - **Se permite amplasarea echipamentelor edilitare a împrejuririlor și a cabinelor pentru pază înafara limitelor edificabile a parcelelor.**
 - Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
 - Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile minime impuse astfel :
Retragerile limitei edificabile construcției supraterane față de vecinătăți vor fi:
 - Nord min. - 7,50m
 - Sud (față CF nr. 351420 – Calea Aurel Vlaicu): min. 0,00m
 - Vest : min. 7,50m
 - Est (față CF nr. 358462, 316902, 356597, 349414)- 7,50m
- Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejuririlor, accesurilor, copertinelor, invelitorilor, constructiilor care deserveșc caile de evacuare, teraselor, mijloacelor publicitare, construcții cu caracter provizoriu (ex. cabina poarta, chioscuri etc.) construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare.
- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este de maxim 15.00m și va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare. Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înălțimea maximă admisă în incintă.





Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

A. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Poziționarea și rezolvarea accesurilor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.

- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare.

- Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

- Prin prezentul proiect se propun accese auto realizate prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces auto suplimentar direct din strada Meșterul Manole realizat prin CF 320353. Se propune păstrarea accesului auto existent pe teren, Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu racordarea acestui acces la sensul giratoriu existent, prin două benzi de circulație completate de piste velo, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces secundar situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, prin realizarea unui racord direct la Calea Aurel Vlaicu cu două benzi de circulație. Terenul poate fi accesat pietonal de pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu. De asemenea se permite realizarea unui acces pietonal suplimentar direct din strada Meșterul manole prin CF 320353.

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 7,00 / 8,00 / 9,00 / 10,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 3,50 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;
- lățime benzi ce circulație velo 1,5m1;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea





accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim. 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

B. Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege, căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise :

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții :

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise :

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme de depozitare și accesuri mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

- Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(10) Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :





- Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

(11) Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

- Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

- Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

- Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zona străzii Calea Aurel Vlaicu.

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(12) Reguli privind canalizarea menajeră:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

- Construcția monument necesită racord la rețeaua de apă potabilă.

(13) Reguli privind canalizarea pluvială:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(14) Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu și în incinta Hotelului Parc există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

(15) Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică :

- De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

- Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirilor propuse, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

- Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).





- Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

(16) Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art. 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și a construcțiilor

(17) Parcelarea : prezenta documentatie de urbanism nu propune parcelari noi acestea fiind posibile doar printr-o alta documentatie de urbanism elaborata si aprobata in conditiile legii

(18) Înălțimea construcțiilor :

Regimul de înălțime maxim a construcției **existente: S+P+4E**

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare **propușe** va fi **P+3E, h= 15.00m**

Totemul și elementele publicitare nu vor depăși înălțimea maximă admisă în incintă **h= 15.00m**

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.

Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.

Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

(19) Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate și cu cele existente pe parcelă.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.





- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stăjeni traficul auto și pietonal.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de constructibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Art. 10. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita maximă admisă.

- Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de constructibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

- **Z1 : zonă servicii și comerț – esființare construcții, echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente și rehabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiunii mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică:**





- **P.O.T. maxim propus 50,00%**
- **C.U.T. maxim propus 1,2**

- Pentru clădirea monument, se propune, acomodarea de spații comerciale, instituții și servicii, alimentație publică, turism, hotel, (restaurant/pub/berărie etc), spa, office, servicii, reprezentate/ magazine pentru brand-uri de haine/ceasuri/etc.

Art. 11. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi, parcaje și împrejurimi

Reguli cu privire la spații verzi

(1) Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

(2) Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, HCLMA nr. 572 / 2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

(3) Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = S_v : S_{mp}$

Unde,

N_{arbori} = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_{mp} = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: $2000 \text{ mp } (S_v) : 50 \text{ mp } (S_{mp}) = 40 \text{ buc } (N_{arbori})$

c) Măsuri compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsuri compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsuri compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară





- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$

Unde,

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

S_t = Suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

M_c = măsuri compensatorii

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

Calcul măsuri compensatorii (m_c)

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v) \times 50\% = 150 \text{ mp } (m_c)$

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_p = S_v \times P\%$

Unde,

S_p = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_v) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_p)$

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoartă sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $S_i = S_v \times P\%$

Unde,

S_i = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

S_v = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

$P\%$ = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: $1000 \text{ mp } (S_t) \times 30\% (P\%) = 300 \text{ mp } (S_v)$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiste din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $A_p = N_p : L_p$

Unde,

A_p = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

N_p = Numărul total de locuri de parcare amenajate

L_p = Locuri parcare

Exemplu: $100 (N_p) : 6 (L_p) = 16,7 (A_p)$





Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 577 / 2023

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
amplasamentul situat în Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C,

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

(4) Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 15% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,5% (suprafață minima de 3.968,02) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd 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 3.968,02)- SP1

(5) Amplasarea zonei/zonelor verzi in incinta se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

(6) În zona monumentului de arhitectură existent pe parcelă, clădirea Morii, se reglementează amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi în așa fel încât să aducă valoare estetică și să o evidențieze printr-un ambient plăcut. Se vor avea în vedere plantații abundente cu plante perene, și arbori de talie mică, medie și mare. În cazul arborilor de talie medie se admite amplasarea lor la o distanță minimă 10m de la conturul pereților exteriori al clădirii monument. În cazul arborilor de talie mare se admite amplasarea lor la o distanță minimă 15m față de conturul pereților exteriori al clădirii monument pentru ca rădăcinile acestora să nu afecteze subsolul existent al acesteia.

Se recomandă ca, în imediata vecinătate a clădirii monument, spațiile verzi, să fie prevăzute cu amenajări, mobilier urban, spații pentru șezut, alei pietonale, iluminat stradal, iluminat arhitectural.

La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din incinta si cel al teraselor inierbate respectand prevederile HCLMA nr. 572 / 2022, astfel :

a. Pentru construcții administrative:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;

-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 10 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

b. Pentru construcții de servicii și comerț:

- Va fi prevăzut un procent minim de 15% de spațiu verde din suprafața terenului ;

-Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spații verzi ;

- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 70% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 15% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 15% va fi suprafață înierbată ;

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

c. Pentru construcții de turism și agrement:

- Va fi prevăzut un procent minim de 30% de spațiu verde din suprafața terenului ;

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 577 / 2023

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
amplasamentul situat în Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C,

- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 40% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 30% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 30% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.
 - d. Pentru construcții culturale(cluburi,săli de reuniune, cazinouri etc.):
- Va fi prevăzut un procent minim de 20% de spațiu verde din suprafața terenului ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 30 mp de spații verzi ;
- Din suprafața minimă de spații verzi de asigurat pe teren, 60% poate rămâne teren liber neamenajat / poate fi amenajat cu pietriș / dale, minim 20% va fi suprafață acoperită cu plante perene și minim 20% va fi suprafață înierbată ;
- Se va asigura plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare amenajate la sol, neacoperite, astfel încât, arborii plantați, la maturitate, să asigure umbrirea locurilor amenajate astfel.

(7) Estimări- calculul necesar spații verzi:

- Suprafața de teren aferent funcțiunii de turism = 7478,00 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii de turism = 1.943,4 mp

- Suprafața de teren aferent funcțiunii comerț , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale = 40.209 mp– suprafață minimă spațiu verde aferent funcțiunii = 6.031,35mp

Total NECESAR ESTIMAT de spațiu verde: 7.974,75 mp raportat la suprafețele desfasurate estimate pe fiecare funcțiune in parte

Procentul ESTIMAT de minim **15,00%** spații verzi.

Reguli cu privire la parcaje

(8) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(10) Se vor asigura 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.

(11) Nu se admite amenajarea de parcuri la o distanță mai mică de 9m față de clădirea monument de categoria B – clădirea Morii. Nu se admit parcuri in imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală înscrisă în Lista monumentelor istorice la poziția 263, cod LMI: AR-II-m-B-00586 – categoria I, ce nu se poate modifica, identificat cu n. cad. 320604-C1 – Moara din Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann” . .

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





(12) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism, astfel :

a. Pentru construcții administrative :

*Un loc de parcare pentru 10-30 de salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

b. Pentru construcții comerciale-de servicii și comerț:

* 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;

b1. Pentru construcții comerciale- alimentatie publica(restaurante):

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

c. Pentru construcții de turism si agrement:

* 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.

(13) Pentru constructii 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.

(14) 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.

(15) 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 pentru a permite instalarea într-o **etapa ulterioară a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice conform articolului 13^A1 al Legii nr. 372/2005;**

(16) 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.

(17) Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor, NP 24/2022 (Normativ pentru proiectarea și executarea parcajelor pentru autoturisme), NP 127/2009 (Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme și a tuturor legilor și normativelor aflate în vigoare.

(18) Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp :
25 mp/salariat= 40 salariați : 5 salariați = 20 locuri parcare

+ spor de 20% = 21 locuri

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea de turism (hotel): cca. 9000 mp

cca. 180 locuri de cazare : 2 locuri de parcare = 90 locuri de parcare

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 577 / 2023

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONSTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
amplasamentul situat în Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C,

- Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea , servicii, alimentație publică, spații multifuncționale:
cca. 27,601,00 mp : 40 – cca. 280 locuri la masă : 5 locuri de parcare = 56 locuri de parcare

Total NECESAR ESTIMAT locuri de parcare: 400 locuri de parcare

NUMARUL TOTAL MAXIM de locuri de parcare va fi aproximativ 450

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

La faza DTAC se va stabili exact numărul necesar total de locuri de parcare. Se vor respecta prevederile HCLM 87/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Reguli cu privire la împrejurimi:

(19) De regulă nu se vor prevedea împrejurimi ale proprietății spre aliniament (Calea Aurel Vlaicu). Se permit doar amenajări peisagistice (mobilier urban, vegetatie, schimbări de nivel/ material etc.) pentru sugerarea limitei incintei ;

(20) Se pot prevedea împrejurimi pe limitele laterale și posterioare ale incintei. Acestea se vor realiza din materiale transparente, cu înălțime maximă 1,80 m fără a obtura vizibilitatea ansamblului de construcții ;

(21) Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte;

Art. 12. Bilanț teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT conform CF 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		52.907,00	100,00	52.907,00	100,00
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,86	Max. 26.453,5	max. 50,00
2	Suprafața construită defasurată	20.512,00	-	Max. 63.488,4	Max. (CUT 1.2)
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, terase, platforme tehnico edilitare amenajate la sol	4197,57	7,93	Max. 18.517,50	Max. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	22,60	min. 7.936,24	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	38.197,00	72,19	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	52. 907,00	100,00	52. 907,00	100,00
	Din care teren aferent unor investiții ulterioare	0,00	0,00	Cca. 7.936,04	Cca. 14,52

*Se prevad măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale îniebete) pentru

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.





atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 %.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 13. Unități și subunități funcționale

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform O3A – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

Funcțiunea dominantă a unității este de zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică:

Unități funcționale:

Z1- ISCat- zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică:

Subunități:

- **SP-** ZONE VERZI AMENAJATE , LOCURI DE ZOACĂ PENTRU COPII, SPATII DE LOISIR, DE PETRECEREA TIMPULUI LIBERCU ACCES PUBLIC NELIMITAT
- **SP1-** terase circulabile cu zone verzi amenajate si acces public nelimitat
- **Ccp-**căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul public (acces din strada Calea Aurel Vlaicu)
- **Cci-**căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privat incintă
- **Ted** – tehnico edilitare

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – desființare construcții, echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente și reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică.**

Construcții/spații administrative :

- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;





- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, birouri profesii liberale, sedii ONG e.t.c.);
- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

- **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentar și nealimentar, retail, alimentație publică (restaurante, bistro,cofetării, cafenele, mazazine de haine etc.), spații multifuncționale.

- **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

- **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, aleteliere de artă, centru de conferințe etc)

- **Tursim și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente, spa, etc.

b.) Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

c.) Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării PUZ:

- Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1 .

- Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea de destinație a imobilului teren





Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr. 577 / 2023

ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ – DESFIINȚARE CONȘTRUCȚII, ECHIPĂRI ȘI ÎMPREJMUIRI FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ EXISTENTE ȘI REABILITAREA CONȘTRUCȚIEI MONUMENT ISTORIC, n. cad. 320604-C1, & CONȘTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRI AFERENTE”
amplasamentul situat în Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C,

d.) Conștrucții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru conștrucții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
 - Funcțiunii de depozitare deșeuri ;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
 - Spălătorii auto

e.) Interdicții temporare de conștruire:

Nu este cazul.

Mobilarea incintei, astfel reglementată ca zonă comercială, specific propunerea conștrucțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor conștruite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și 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 (conșții pentru conștruire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de conștruibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de conștruire.

Cap. V. UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documetație.
- (2) Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Conștruire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.
- (3) Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE

Întocmit,
Arh. Arina Șugar

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

Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.

