

STUDIO M SOIMA

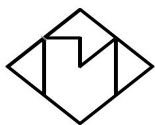
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 305/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI DE UTILITATE PUBLICĂ ÎN REGIM PRIVAT, FUNCȚIUNI DE UTILITATE PUBLICĂ – CĂI DE COMUNICAȚII, ZONĂ VERDE AMENAJATĂ, DOTĂRI PENTRU SPORT ȘI AGREMENT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar:	S.C. GREENBRIER ROMANIA SA S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CALEA AUREL VLAICU, NR. 41-43, CF NR. 312702, 348850, 309388, 312704, 310020, 354161-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	305/2024
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI DE UTILITATE PUBLICĂ ÎN REGIM PRIVAT, FUNCȚIUNI DE UTILITATE PUBLICĂ – CĂI DE COMUNICAȚII, ZONĂ VERDE AMENAJATĂ, DOTĂRI PENTRU SPORT ȘI AGREMENT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 41-43, CF nr. 312702, 348850, 309388, 312704, 310020, 354161-Arad, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. GREENBRIER ROMANIA SA S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	305/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea **schimbării funcțiunii incintei din zonă unități industriale** și depozitare **în zonă cu funcțiuni mixte:** prestări servicii și comerț, locuințe colective, funcțiuni de utilitate publică în regim privat (învățământ, cultură, sănătate, etc.), funcțiuni de utilitate publică, zone verzi amenajate, dotări pentru sport și agrement, și funcțiuni complementare (căi de comunicație și transport, echipare tehnico-edilitară, etc.).

Incinta reglementată, are suprafața de **276178,00 mp**, iar **zona studiată** are suprafața de **917787,28 mp**, este situată în intravilanul municipiului Arad, UTR 6, subzonă industrială conform PUG.

Incinta este compusă din șase parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

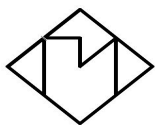
Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	310020	24735	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
2	354161	146792	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
3	312704	1380	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
4	348850	29653	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
5	309388	63174	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
6	312702	10444	curti constructii / intravilan	S.C. GREENBRIER ROMANIA S.A.
TOTAL		276178		

Incinta este amplasată în cartierul Funcționarilor, și ocupa aproximativ 45% suprafața acestuia. Forma în plan este neregulată, și este marginită pe latura nordică de Calea Aurel Vlaicu, stradă de categoria I – arteră magistrală.

Vecinătăți amplasament:

Nord – Calea Aurel Vlaicu, clădire monument istoric Casa Marta - AR-II-m-B-00525, unitate de învățământ – Universitatea Aurel Vlaicu – Facultatea de Inginerie, urmat de zone comerciale Atrium Mall, AFI Arad, zonă locuințe colective, Arena Francisc Neuman,

Sud – terenuri proprietate privată – locuințe individuale și locuințe colective cu regim mare de înălțime (complexul ARED de lângă Kaufland), canalul Mureșel, instituții publice (Casa de



Pensii și Inspectoratul Școlar Județean), domeniu public: Str. Simion Barnuțiu, Str. Voluntarilor, Str. Șelari, Str. Ioan Moldovan, Str. Mătășari.

Vest: terenuri proprietate privată – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, unități prestări servicii și comerț, urmate de Calea Victoriei.

Est: terenuri proprietate privată - unități prestări servicii și comerț, zona locuințe individuale cu regim mic de înălțime, zona tehnico-edilitară - stație electrică, și domeniu public: Str. Avrig, Str. Weitzer, Str. Nelu Aristide Dragomir.

Incinta are actualmente 2 accese feroviare și 6 accese rutiere după cum urmează:

două accese feroviare cu linii de cale ferată ce străbat Calea Aurel Vlaicu, în vecinătatea Arenei Francisc Neumann

trei accese rutiere din Calea Aurel Vlaicu, unul în vecinătatea acceselor feroviare, unul lângă Casa Marta, și unul după intersecția cu Calea 6 Vânători.

un acces rutier din Str. Avrig

un acces rutier din Str. Nelu Aristide Dragomir

un acces rutier din Str. Simion Barnuțiu

Incinta este actualmente edificată cu multiple construcții industriale, instalații și dotări tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaz, linii private de cale ferată, platforme carosabile, pietonale, și spații verzi.

Incinta va fi structurată în insule urbane (IU), definite prin rețeaua stradală existentă și propusă, și **se propune o comasare a funcțiunilor de interes public** (unități educaționale/de sanatate, spațiu verde amenajat - parc de cartier), în jurul Casei Marta (hub cultural – existent), în vederea creării unui **centru de cartier**, cu rol de nucleu social, educațional, cultural. Această zonă are rol de polarizare a vieții comunitare și se regăsește în relație directă cu rețeaua de circulații și spațiile pietonale propuse.

Obiective propuse:

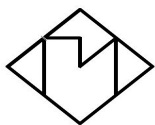
Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea schimbării funcțiunii terenului și realizării următoarelor obiective:

- Desfintarea acceselor feroviare, pastrarea și realizarea de noi accese carosabile din străzile adiacente.

- Crearea unei noi artere rutiere principale pe direcția Nord-Sud în continuarea Căii 6 Vânători – denumită în cadrul acestei documentații **Strada 1**, ce va străbate toată incinta, în vederea oferirii posibilității de legătură ulterioară cu Str. Corneliu Coposu (legătură aflată în afara incintei). Această arteră va prelua profilul stradal de pe Calea 6 Vânători, stradă colectoare de categoria II, cu **profil stradal de 21 m**, compus din cu **carosabil de 14 m lățime** cu 4 benzi (3,5 m/bandă), piste ciclisti uni-direcționale (1,5 m lățime) stânga și dreapta, și trotuare 2 m lățime stânga și dreapta.

- Crearea unei noi artere rutiere secundare pe direcția Est-Vest ce leagă Str. Nelu Aristide Dragomir cu Str. Ioan Moldovan – denumită în cadrul acestei documentații **Strada 2**, ce va străbate toată incinta. Această arteră va fi o stradă locală de categoria III – va avea **profil stradal de 14 m**, compus din cu **carosabil de 7 m lățime**, cu 2 benzi (3,5 m/bandă), piste ciclisti uni-direcționale (1,5 m lățime) stânga și dreapta, și trotuare 2 m lățime stânga și dreapta.

- Strazi locale noi ce asigură legatura cu arterele și străzile învecinate, vor avea **profil stradal de 12 m**, compus din **carosabil de 7 m lățime**, cu dublu sens (3,5 m/bandă), cu spații verzi de aliniament și trotuare stânga și dreapta. Aceste străzi propuse vin în continuarea străzilor Mătășari (**Strada 3**), Voluntarilor (**Strada 4**), Simion Barnuțiu (**Strada 5**), și o largire a Str. Weizer (**Strada 6**), ce leagă între ele Str. Avrig și Str. Nelu Aristide Dragomir.



• În vecinătatea clădirii monument istoric Casa Marta - AR-II-m-B-00525, CF 354162-Arad sa demarat de către municipalitate procedura de expropriere pentru 2 loturi: **Zona 1 = 4836 mp**, amplasat lateral dreapta de Casa Marta, cu acces din Calea Aurel Vlaicu destinat amenajării unei parări publice și acces secundar pentru lotul Casa Marta; și **Zona 2 = 2123 mp** ce cuprinde accesul carosabil existent de 7,57 m lățime, amplasat lateral stânga față de Casa Marta.

Se propune comasarea suprafeței de teren expropriate în cadrul unui singur lot în suprafață de 6959 mp, lot ce înglobează în întregime Zona 2, și se extinde catre sud si est față de Casa Marta, fără a se suprapune cu construcții existente, și la o distanță de 2 m de acestea. Suplimentar, se propune cedarea catre domeniul public unui lot de 1057 mp, lot propus a fi drum cu profil stradal de 12 m (în continuarea Str. Voluntarilor, până în Calea Aurel Vlaicu), lot ce asigura accesul secundar la Casa Marta și la terenul expropriat.

- Edificarea terenului reglementat prin desființarea sau reconversia construcțiilor existente și construirea obiectivelor noi din cadrul insulelor urbane, în conformitate cu subzonele aferente.
- Amenajarea platformelor carosabile și a spațiilor verzi aferente fiecărei insule urbane.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin branșarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

Insulele urbane (IU) rezultate, vor avea suprafețe și vor fi delimitate dupa cum urmează:

IU-1 – 13697,22 mp - Calea Aurel Vlaicu – Strada 3 – Str. Ioan Moldovan – terenuri proprietate privata cu acces din Calea Victoriei.

IU-2 – 42665,11 mp - Calea Aurel Vlaicu – Strada 4 – Strada 3 și Str. Ioan Moldovan – Strada 3

IU-3 – 94319,51 mp - Calea Aurel Vlaicu – Strada 1 – Strada 2 – Strada 4

IU-4 – 41505,62 mp - Calea Aurel Vlaicu – proprietate privata (magazin LIDL) si Strada 6 (Str. Weitzer) – Strada 2 – Strada 1

IU-5 – 20479,36 mp - Strada 2 – proprietate privată (stație electrică) – Canalul Mureșel – Strada 1

IU-6 – 30489,93 mp - Strada 2 – Strada 1 – proprietăți private (complex blocuri ARED) – Strada 5

IU-7 – 4733,08 mp - Strada 2 – Strada 5 – proprietăți private (locuințe ndividuale) – Strada 4 – va include și zona verde de la est de Strada 4

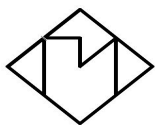
Retrageri

Vecinătățile incintei nu impun retrageri.

Se propun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- *către limitele de proprietate invecinate cu proprietăți private* – se impune o retragere a construcțiilor de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă.
- *către Calea Aurel Vlaicu* – nu se impune retragere a construcțiilor.
- *către canalul Mureșel și stația electrică de pe Str. Nelu Aristide Dragomir* – se impune retragere a construcțiilor de minim 10 m.
- *către străzile noi propuse în incintă* – nu se impune retragere a construcțiilor față de fronturile stradale invecinate pentru cladirile cu regim mic de înălțime S/D + P+ 2E. Pentru restul cladirilor, cu regim de înălțime mai mare de S/D + P+ 2E se impune o retragere de minim 5 m față de frontul stradal.
- *către subzone adiacente dar cu funcțiuni diferite* – se impune o retragere a construcțiilor de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor de spații verzi, sport si agrement, mobilier urban, a reclamelor si amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejurii sau



sau alte amenajări cu rol de delimitare, protejare sau mascare a diverselor obiective, dotărilor tehnico-edilitare, gospodărire comunală, si amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de: strada de categoria I – magistrală – Calea Aurel Vlaicu situată la Nord de incintă; străzile de categoria II – colectoare – Str. Miron Costin la Est, Str. Corneliu Coposu și Banu Mărăcine la Sud, Calea Victoriei la Vest, Calea 6 Vânători la Nord; și străzi de categoria III – locale – Str. Roșiorilor la Nord, străzile Avrig, Nelu Aristide Dragomir și Weizer la Est, străzile Voluntarilor, Simion Bărnuțiu, Șelari, Mătășari și Ioan Moldovan la Sud.

Se propune crearea unei noi **artere rutiere principale** – stradă colectoare de categoria II – pe **direcția Nord-Sud** în continuarea **Căii 6 Vânători** (denumită în cadrul acestei documentații **Strada 1**), ce va străbate toată incinta, în vederea oferirii posibilității de legătura ulterioară cu Str. Corneliu Coposu (legatură aflată în afara incintei). Această arteră va prelua profilul stradal de pe Calea 6 Vânători, cu **profil stradal de 21 m**, compus din cu **carosabil de 14 m lățime**, cu 4 benzi (3,5 m/bandă), piste ciclisti uni-direcționale (1,5 m lățime) stânga și dreapta, și trotuare 2 m lățime stânga și dreapta.

Crearea unei noi **artere rutiere secundare pe direcția Est-Vest** ce leagă Str. Nelu Aristide Dragomir cu Str. Ioan Moldovan (denumită în cadrul acestei documentații **Strada 2**), ce va străbate toată incinta. Această arteră va fi o stradă locală de categoria III – va avea **profil stradal de 14 m**, compus din cu **carosabil de 7 m lățime**, cu 2 benzi (3,5 m/bandă), piste ciclisti uni-direcționale (1,5 m lățime) stânga și dreapta, și trotuare 2 m lățime stânga și dreapta.

Crearea de strazi locale noi ce asigură legătura cu arterele și străzile învecinate, vor avea **profil stradal de 12 m**, compus din **carosabil de 7 m lățime**, cu dublu sens (3,5 m/bandă), cu spații verzi de aliniament și trotuare stânga și dreapta. Aceste străzi propuse vin în continuarea străzilor Mătășari (**Strada 3**), Voluntarilor (**Strada 4**), Simion Bărnuțiu (**Strada 5**), și o largire a Str. Weizer (**Strada 6**), ce leagă între ele Str. Avrig și Str. Nelu Aristide Dragomir.

Circulațiile feroviare reprezentate de liniile de cale ferată private existente în incintă, se propun a fi desființate.

Accese

Incinta are actualmente 2 accese feroviare și 6 accese rutiere după cum urmează:

două accese feroviare cu linii de cale ferată ce străbat Calea Aurel Vlaicu, în vecinătatea Arenei Francisc Neumann

trei accese rutiere din Calea Aurel Vlaicu, unul în vecinătatea acceselor feroviare, unul lângă Casa Marta, și unul după intersecția cu Calea 6 Vânători.

un acces rutier din Str. Avrig

un acces rutier din Str. Nelu Aristide Dragomir

un acces rutier din Str. Simion Bărnuțiu

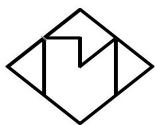
Se propune desființarea acceselor feroviare și accesul carosabil din vecinătatea lor, de pe Calea Aurel Vlaicu și înlocuirea lor cu un singur acces carosabil, strada 3.

Realizarea unui nou acces din Calea Aurel Vlaicu, alipit lateral dreapta de Casa Marta, și unul din Str. Voluntarilor – aferente străzii 4.

În afară de accesele descrise mai sus, ce deservește obiective existente și strazile noi propuse, se vor putea realiza accese suplimentare în vederea asigurării unei bune permeabilități și accesibilități în interiorul Insulelor Urbane, accese adaptate categoriei de importanță a strazilor.

Parcaje

Reglementarea numărului de **locuri de parcare** va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de



locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, și **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare.

Conform **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** avem următoarele:

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- d) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1
 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:
- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
 - un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Art. 7 (1) Construcțiile financiar-bancare cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

Sedii de bănci – sediul central, filiale;

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).
- (3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform punctului (2), după cum urmează:
- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
 - un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

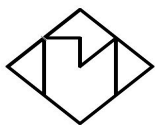
c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Alimentație publică:



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

Servicii:

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

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

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

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

Art. 10 (1) Construcțiile culturale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură:

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

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Art. 11 (1) Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.

Învățământ superior:

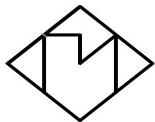
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.

Cămine studențești:

- se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.



Art. 12 (1) Construcțiile de sănătate cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.
- d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.
- g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

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

Policlinici:

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

Asistență socială:

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

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

Art. 13 (1) Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Terenuri de sport fără public:

- 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

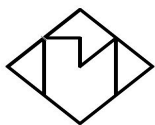
Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

- 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public;
- în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

Săli de sport fără public:

- 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

Săli de sport cu public (tribune):



- 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public;
- în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 100 mp de teren.
- Piscine acoperite fără public:**
- 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.
- Piscine acoperite cu public (tribune):**
- 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.
- Bowling, popicărie:**
- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.
- Complexuri sportive:**
- 1 loc de parcare la 10 locuri;
- în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

Patinoare artificiale, poligoane pentru tir:

- 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Art. 14 (1) Construcțiile și amenajări de agrement cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Locuri de joacă pentru copii. Amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)
- b) Parcuri, scuaruri. Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Locuri de joacă pentru copii, zone de picnic:

- un loc de parcare pentru 10 persoane.

Parcuri:

- 5 locuri de parcare pentru 10.000 mp suprafață amenajată.

Art. 15 (2) Construcții de turism cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

- b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

Hotel:

- ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
- **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
- ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

Hotel-apartament:

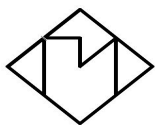
- ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere;
- ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere;
- ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

Motel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.

Hostel, youth hostel:

- ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.



Vile turistice, pensiuni turistice:

- *****,****,*** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

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

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterrane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

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

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

Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Spații verzi

Reglementarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr. 572/2022**, și **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996**, cu modificările și completările ulterioare.

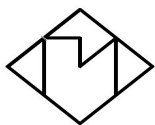
Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe (aceasta fiind funcțiunea dominantă a incintei) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**, în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

Conform temei de proiectare și conceptului propus se estimează un număr total de 4700 apartamente, cu o medie de 3 locatari / apartament

$4700 \times 3 = 14100$ locuitori $\times 2$ mp/loc = 28200 mp spațiu verde.

Sp. verde minim = 28200 mp, în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

În această etapă, de Aviz de Oportunitate, se stabilește poziția spațiilor verzi aferente IU-3; IU-5 și IU-7, iar pentru restul Insulelor Urbane se va stabili la etapa următoare - etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.



Repartizarea necesarului de spații verzi compacte pe insule urbane, proporțional cu suprafața fiecăreia				
Spațiu verde compact minim de 2 mp/loc, calculat pentru 14100 locuitori	suprafață IU		spațiu verde necesar	
28200	mp	%	mp	%
Insula Urbana - 1	13697.22	5.53	1558.20	5.53
Insula Urbana - 2	42665.10	17.21	4853.59	17.21
Insula Urbana - 3	94319.51	38.05	10729.81	38.05
Insula Urbana - 4	41505.62	16.74	4721.69	16.74
Insula Urbana - 5	20479.36	8.26	2329.74	8.26
Insula Urbana - 6	30489.93	12.30	3468.54	12.30
Insula Urbana - 7	4733.08	1.91	538.44	1.91
TOTAL	247889.82	100.00	28200.00	100.00

Conform HCLM Arad 572/2022, spațiile verzi amenajate din interiorul parcelelor

Construcții administrative – birouri	– minim 15% din suprafața terenului
Construcții comerciale	– minim 15% din suprafața terenului
Construcții culturale	– minim 15% din suprafața terenului
Construcții de învățământ	– minim 30% din suprafața terenului
Construcții de sănătate	– minim 15% din suprafața terenului
Construcții și amenajări sportive	– minim 30% din suprafața terenului
Construcții de turism și agrement	– minim 30% din suprafața terenului
Construcții de locuințe colective	– minim 25% din suprafața terenului

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă există branșamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, termoficare etc.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelilor de distribuție de pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentarea cu apă, se propune extinderea rețelilor de distribuție de pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

Canalizarea menajeră, se propune extinderea rețelilor existente pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Apele pluviale se propune extinderea rețelilor existente pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

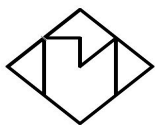
Alimentare cu energie termică va fi asigurată de la rețeaua de termoficare a localității sau pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

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

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;



- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

Se propun un număr de 7 subzone cu următorii indici urbanistici conform zonificării propuse în planșa Conceptul propus, după cum urmează.

Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE înălțime mică și funcțiuni complementare

POT max 35 %

CUT max 1,6

Regim max. înălțime: S/D + P+2E

H max cornișă – 12,00m

Hmax. coama – 16 m.

Spațiul verde va fi de minim 25%

Z2 – LOCUINȚE COLECTIVE înălțime medie/mare și funcțiuni complementare

POT max 35 %

CUT max 3,95

Regim max. înălțime: 3 S/D + P+10E +Er

H max cornișă – 40,00m de la niv. trot.

Hmax. coama – 45 m. de la niv. trot.

Spațiul verde va fi de minim 25%

Z3 – ZONA VERDE COMPACTĂ agrement, sport și funcțiuni complementare (servicii, comerț, alimentație publică, cultură etc.) – utilitate publică

POT max 10 %

CUT max 0,30

Regim max. înălțime: S/D + P+Er

H max cornișă – 9,00m de la niv. trot.

Hmax. coama – 11 m. de la niv. trot.

(înălțime clădiri existente propuse spre reconversie parțială)

Spațiul verde va fi de minim 30%

Z4 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – în regim public sau privat

POT max 60 %

CUT max 3,95

Regim max. înălțime: 2 S/D + P+4E+Er

H max cornișă – 20,00m de la niv. trot.

Hmax. coama – 25 m. de la niv. trot.

Spațiul verde va fi de minim 20%

Z5 – ZONĂ MIXTĂ – comerț, servicii, birouri, alimentație publică, turism, locuințe colective și funcțiuni complementare

POT max 75 %

CUT max 3,50

Regim max. înălțime: 3 S/D + P+10E+Er

H max cornișă – 40,00m de la niv. trot.

Hmax. coama – 45 m. de la niv. trot.

Spațiul verde va fi de minim 20%

Z6 – ZONĂ MIXTĂ – locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare

POT max 40 %

CUT max 3,95

Regim max. înălțime: 3 S/D + P+10E+Er

H max cornișă – 40,00m de la niv. trot.

Hmax. coama – 45 m. de la niv. trot.

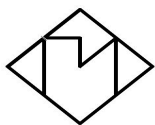
Spațiul verde va fi de minim 25%

Z7 – ZONĂ MIXTĂ – locuințe colective înălțime mică, servicii și funcțiuni complementare

POT max 40 %

CUT max 1,50

Regim max. înălțime: S/D + P+2E



H max cornișă – 12,00m de la niv. trot.
Spațiul verde va fi de minim 25%

Hmax. coama – 16 m. de la niv. trot.

BILANȚ TERITORIAL - INCINTĂ REGLEMENTATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TEREN conform CF-uri	276178.00	100.00	276178.00	100.00
DIFERENȚA DE SUPRAFAȚA DINTRE ACTE ȘI MASURATORI	111.08	0.04	111.08	0.04
ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE	276178.00	100.00	0.00	0.00
Z1 - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE înaltime mica și funcțiuni complementare	0.00	0.00	18676.13	6.76
Z2 - ZONA LOCUINȚE COLECTIVE înaltime medie/mare și funcțiuni complementare	0.00	0.00	68176.12	24.69
Z3 - ZONA VERDE COMPACTA - agrement, sport și funcțiuni complementare - utilitate publică	0.00	0.00	13430.57	4.86
Z4 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - în regim public sau privat	0.00	0.00	10319.02	3.74
Z5 - ZONA MIXTA - comerț, servicii, birouri, alimentație publică, turism, locuințe colective	0.00	0.00	114764.85	41.55
Z6 - ZONA MIXTA - locuințe colective înaltime mare și servicii	0.00	0.00	18483.45	6.69
Z7 - ZONA MIXTA - locuințe colective înaltime mica și servicii	0.00	0.00	4029.22	1.46
CAI DE COMUNICATII	0.00	0.00	28187.56	10.21
TOTAL:	276178.00	100.04	276178.00	100.00

Insulele urbane (IU), vor avea subzone funcționale ce vor respecta indicatorii urbanistici descriși mai sus, după cum urmează:

IU-1 – Z1 – locuințe colective regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

IU-2 – Z1 și Z2 – locuințe colective regim mic, mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare.

IU-3 – Z3, Z4 și Z5 – zonă verde compactă, agrement și sport, obiective de utilitate publică în regim public sau privat (cultură, educație, sănătate etc.), comerț, servicii, birouri, alimentație publică, turism, locuințe colective cu regim mare de înălțime, și funcțiuni complementare. Aceasta insulă urbană, prin comasarea funcțiunilor de utilitate publică, a zonei de agrement și vecinătatea cu Casa Marta (hub cultural), va gazdui un **centru de cartier**, cu rol de nucleu social, educațional, cultural.

IU-4 – Z5 - comerț, servicii, birouri, alimentație publică, turism, locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, și funcțiuni complementare.

IU-5 – Z5 - comerț, servicii, birouri, alimentație publică, turism, locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, și funcțiuni complementare.

IU-6 – Z2 - locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, și funcțiuni complementare.

IU-7 – Z7 - locuințe colective cu regim mic de înălțime, servicii și comerț, și funcțiuni complementare.

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad.

Funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

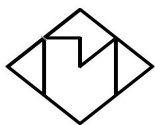
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea echipării tehnico-edilitare pentru toate obiectivele, amenajarea acceselor și străzilor din incintă, spații verzi, și alte dotări de interes public necesare incintei, prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului.



7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costurile pentru exproprierea terenurilor de lângă Casa Marta, a executării în afara incintei, a drumului din continuarea Căii 6 Vânători (Strada 1), precum și intersecția dintre acesta cu Str. Corneliu Coposu, vor fi suportate de autoritatea publică locală.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, și vine ca o firească dezvoltare a zonei.

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