

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL 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”
AMPLASAMENT:	Intravilanul mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, identificat prin extras de C.F. Nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598 ARAD
BENEFICIAR:	S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
PROPRIETARI	pentru proprietarii: 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
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	577/2023
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2024
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA II – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, **S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.** demarării consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării. **P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării**

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 52907mp din acte și 54039 mp măsurați, compusă din 21 de proprietăți într-o incintă compactă, pe terenuri proprietate privată a proprietarilor: 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. în conformitate cu C.F. nr. **301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598**, Arad.

Aceasta se compune din 21 de parcele a căror suprafață totală se ridică, conform acte, la peste 5ha, specific 52907 mp, respectiv conform măsurătorilor extrase din Studiul topografic realizat de S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L., ing. top. autorizat Lucian Dănuț, la 54039 mp. Se va corecta corespunzător suprafața din acte, diferența încadrându-se în procentul de cca. 2% din suprafața măsurată a incintei.

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, amplasată în frontul Calea Aurel Vlaicu, cu lățimea de cca. 185 metri și adâncimea de cca. 230 metri, și are o formă neregulată în plan. Terenurile se regăsesc în proprietatea privată a diverse persoane fizice și juridice: 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 extraselor de carte funciară.

În prezent incinta nu este liberă de construcții, terenurile care o compun având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile existente au preponderent destinația construcții industriale și edilitare și se identifică cu construcții din ansamblul fostei Fabrici de spirt și drojdie „Frații Neumann” – municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274-276.

S.C. ASSET PORTFOLIO S.A. în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unei *zone servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejmuii fără valoare istorică existente și reabilitarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-c1, & construire parc retail cu amenajări aferente.*

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune **reabilitarea și refuncționalizarea zonei fostei fabrici de spirt Frații Neumann, din zonă industrială dezafectată în zonă servicii și comerț cu accent pe refuncționalizarea și reabilitarea monumentului de arhitectură** inclus 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” .

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1163 din 20.07.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă.

Incinta studiată are suprafața de 52.907mp din acte și 54039 mp mășurați.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- 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 (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție industrială de tip moară în construcție cu funcțiunea încadrată în specificul funcțiunii de turism și anume hotel.
- construirea unei parcuri supraterane
- studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
-

a. Construcții existente:

Conform înscrisurilor în cărțile funciare aferente incintei studiate:

1. **Monument de arhitectură** inclus 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 .

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	construcții industriale și edilitare	2.116	Cu acte	S. construită la sol:2116 mp; S. construită desfășurată:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

2.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 38883893/3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	1 clădire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termică, 1 bazin.

3.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii

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

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



**4.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	construcții anexa	-	Cu acte	linie garaj

6.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	construcții industriale și edilitare	278	Cu acte	S. construită la sol:278 mp; S. construită desfășurată:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	construcții industriale și edilitare	105	Cu acte	S. construită la sol:105 mp; S. construită desfășurată:105 mp; cabina poartă+expediție tarate

7.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	magazie graș
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina cântar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cântar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2;3894/1/2;3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	estacada



**8.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	birouri, magazine, remiza PSI

9.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 38883893/4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	stație de pompare, 2 rezervoare

10. Construcții administrative și social culturale; Teren neimprejmuț; Construcția C1 înscrisă în CF 307160-C1; S = 1.693 mp**11.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comandă

12.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14370-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	fabrică de pâine, magazin prezentare A, rampă, cabină poartă
A1.2	CAD: 14370-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	clădire framintare și depozitare, punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 silozuri făină
A1.4	CAD: 14370-C4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

13.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:4 mp; S. construită desfășurată:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:22 mp; S. construită desfășurată:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud.	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:63 mp; S. construită desfășurată:63

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.Inițiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.



		Arad	mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

14.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

15.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

16.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cladire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

b. Construcții propuse spre desființare:

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejurimilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

1.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 38883893/3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	1 cladire garaj, 6 magazii, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrala termica, 1 bazin.

2.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	sală cazane + 2 magazii



**3.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/7/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	linie garaj

4.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	construcții anexa	-	Cu acte	linie garaj

5.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	construcții industriale și edilitare	278	Cu acte	S. construită la sol: 278 mp; S. construită desfășurată: 278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	construcții industriale și edilitare	105	Cu acte	S. construită la sol: 105 mp; S. construită desfășurată: 105 mp; cabina poartă+expedite tarate

6.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	magazie graș
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina cântar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cântar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina camion
A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	estacada

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

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



**7.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	birouri, magazine, remiza PSI

8.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 38883893/4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	stație de pompare, 2 rezervoare

9. Construcții administrative și social culturale; Teren neimprejmuț; Construcția C1 înscrisă în CF 307160-C1; S = 1.693 mp**10.**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

11.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14370-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	fabrica de pâine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	clădire framintare și depozitare, punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 silozuri făina
A1.4	CAD: 14370-C4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

12.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:4 mp; S. construită desfasurată:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:22 mp; S. construită desfasurată:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:63 mp; S. construită desfasurată:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	Loc. Arad, Calea A Vlaicu, Nr. 274, Jud.	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:34 mp; S. construită desfasurată:34

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

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





		Arad	mp; cabină cântar CFR
--	--	------	-----------------------

13.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2/1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad	2 posturi trafo

14.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

15.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	clădire ambalare, tarâte+sala forta+ rampa+post trafo

c. Construcții menținute:

Monument de arhitectură inclus 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”.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	construcții industriale și edilitare	2.116	Cu acte	S. construită la sol:2116 mp; S. construită desfășurată:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

d. Construcții noi propuse:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii
- 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 (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea încadrată în specificul funcțiunii de turism și anume hotel.

e. Construcții tehnico edilitare;**f. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;****g. Amenajarea incintelor, identificate cu CF nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610,**

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

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





320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320618, 320606, 320598, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare suprateran și spații verzi;

- h. Iluminat arhitectural;
- i. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j. Racorduri pentru acces carosabil din Calea Aurel Vlaicu.

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

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunități funcționale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic-zonal, conform alin. (4), POT și CUT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)
- amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale,,

„Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcții noi pe cele două proprietăți. Acest fapt este condiționat de elaborarea și aprobarea unui PUZ, prin care se va stabili regimul de aliniere al construcțiilor noi, precum și amplasarea în interiorul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.,,



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR PUZ :

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. **1163** din **20.07.2023** Intocmire PUZ si RLU- **Zonă servicii și comerț – desființare construcții, echipări și împrejuriri fără valoare istorică** existente și reabilitarea construcției monument istoric, Nr. Cad. 320604-C1, si construire **parc retail cu amenajări aferente** – Calea Aurel Vlaicu Arad
- Avizul de oportunitate nr. 58 din 20.11.2023.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificarile si completarile ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ELABORATE CONCOMITENT CU PUZ :

- Studiu geotehnic ;
- Stidiu Topografic ;
- Studiu Istoric;
- Avize și acorduri;

1.3.3. Alte surse de informații utilizate :

-Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;

1.3.4. TEMA PROGRAM

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, respectiv reprezentanții S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.

-Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

-Tema - program propune extinderea și dezvoltarea **dezvoltarea incintei studiate** cu funcțiuni mixte, zone mixte, de turism, instituții, servicii, comerț și administrativ care susține Planul Integrat de Dezvoltare Urbană, elaborat în concordanță cu Strategia de dezvoltare a Municipiului Arad, 2007-2013, 2014-2020. Acesta a pornit de la premisa că nivelul de trai al populației este strâns legat de dezvoltarea economică și socială a unei localități, iar dezvoltarea economică depinde de volumul și dinamica investițiilor realizate în zonă. În economia de piață, mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație.

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

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

- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul este situat în Vestul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului Calea aurel Vlaicu, la cca. 24 m față de axul străzii

Zona studiată face parte din zona industrială a orașului, dezvoltată la începutul secolului XX, vecinătatea căreia s-au dezvoltat locunțe colective și individuale, zone pentru servicii, zone turistice, balneare. Zona este deservită de transportul public, fiind dezvoltată în lungul axei E-V. Deși zona este dominată de funcțiuni de tip industrial, comerț, predomină rolul rezidențial al zonei, găzduind aproximativ **29.969 locuitori (16,7% din totalul populației)**.

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona Vestică a municipiului Arad, respectiv în Zona de referință U.T.R. 42, este delimitată astfel :

La N: Strada Corbului;

La E: Strada Meșterul Manole;

La S: Calea Aurel Vlaicu;

La V: Strada Poetului;

U.T.R. 42 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

Țesut urban neomogen.

U.T.R. 42 cuprinde un singur quartal delimitat de strazile mai sus mentionate.

2.1.1. AMPLASAMENT ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul ce face obiectul studiului este încadrat în zona industrială a municipiului Arad, respectiv în U.T.R. 42, subunitate funcțională CT III 73, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în U.T.R. 42

(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunitati funcționale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

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

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



Incinta reglementată are suprafața de **52.907 mp.**

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: Cale ferată Proprietăți private și anume; 3636347, 353896, 349414, 349416,

2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, încă neutilizată la potențialul maxim.

Funcțiunile propuse vin în ajutorul dezvoltării economice și sociale a localității. În economia de piață, Mediul de afaceri joacă un rol esențial, fiind generator de locuri de muncă, de venituri pentru salariați și pentru administrație

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordare directă la strada B-dul Dragalina.

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 posibilitate de racordare la acestea.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

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

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





Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărirea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Hidrologic, amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș. Alternața straturilor de permeabilități diferite, pot determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorită în principal s.c. Simplu CADD s.r.l. Adresa: mun. ARAD, str.Crasna, nr.34, jud. Arad Nr. tel.: 0770227787 Pag. 12 / 34 variațiilor de nivel a apei din Mureș, dar și volumului de precipitații din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Flora

Din informațiile pe care le deținem, în zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $Se(T) = ag \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $ag = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.3.1. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Est-Vest. Calea Aurel Vlaicu, este o arteră importantă de circulație din orașul Arad, pentru că face legătura între nodurile de circulație din centrul orașului și ieșirea din oraș, către graniță.

Calea Aurel Vlaicu este amplasată în partea vestică a orașului Arad, și este situată la limita sudică a zonei studiate. Aceasta constituie una dintre cele mai importante artere de circulație ale orașului, stradă magistrală de categoria I și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul. Calea aurel Vlaicu dispune de 4 benzi de circulație, câte două pe fiecare sens de mers. De asemenea în imediata vecinătate a amplasamentului studiat se regăsește un sens giratoriu



care asigură accesurile către zonele cu destinații comerciale și administrative zitate în vecinătatea amplasamentului studiat.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale. Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea sudică a limitei incintei studiate. Circulația pietonală este asigurată de troturile existente pe Calea Aurel Vlaicu. De asemenea această stradă dispune și de piste pentru biciclete pentru încurajarea circulației velo.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces clădire existentă în incintă, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu. Se propun încă două accesuri pietonale prin terenul identificat prin CF: 304160. Accesul auto la teren se face prin terenul identificat prin Top.: 320612-C2 Arad, CF nr. 320612 Arad cu acces direct din Calea Aurel Vlaicu.

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.

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 Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona studiată este situată pe o arteră principală de circulație a Orașului Arad și este conectată la traseele de transport public aferente: tramvai și autobuz. Zona studiată se află la o distanță mică față de stația de tramvai pentru transportul în comun.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

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

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu
- Agrement: Bidi – Băi termale Gai;
- Servicii: Mall Galeria (momentan neutilizat);
- Locuințe colective ;
- Industrial – fabrici utilizate sau dezafectate ;
- Căi ferate ;

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

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

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT ȘI ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există construcții edificate.

Zona studiată este caracterizată de un fond construit neomogen specific zonelor industriale, cu funcțiuni mixte de locuire colectivă, administrative, servicii, agrement și industrial.

În prezent terenul nu este liber de construcții. Acesta este ocupat de o serie de construcții industrial-edilitare, administrative și o clădire monument istoric de categoria B.

Monument de arhitectură inclus 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”.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	construcții industriale și edilitare	2.116	Cu acte	S. construită la sol: 2116 mp; S. construită desfășurată: 2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 301334

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.346	-	-	3888-3893/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	1 clădire garaj, 6 magazine, 1 atelier, 1 post trafo, 1 centrală termică, 1 bazin.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320601

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	370	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
	Top: 3888-3893/5/2;	construcții industriale și			sală cazane + 2 magazine

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

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





A1.1	3894/1/2; 3900/2; 6702/2/10	edilitare	-	Cu acte
------	-----------------------------------	-----------	---	---------

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320612 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	414	-	-	3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/11 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320612-C1	construcții industriale si edilitare	278	Cu acte	S. construita la sol:278 mp; S. construita defasurata:278 mp; laborator
A1.2	320612-C2	construcții industriale si edilitare	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita defasurata:105 mp; cabina poarta+expeditietarate

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320607 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	842	-	-	3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/71	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6872 Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/71	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320616 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
--------	---------------------	-------------	----------------	-------	---------	----------	------------------------





1	curti constructii	DA	440	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	
---	-------------------	----	-----	---	---	--	--

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/8 Arad	constructii anexa	-	Cu acte	linie garaj

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320610 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	492	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/1 Arad	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320599 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	382	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/12	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320604 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.134	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;	

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.



					6702/2/13	
--	--	--	--	--	-----------	--

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320604-C1	construcții industriale și edilitare	2.116	Cu acte	S. construită la sol:2116 mp; S. construită desfășurată:2116 mp; moară, 2 anexe moară, expediție făină

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 321196 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.980	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6870-C1 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	magazie grau
A1.2	CAD: 6870-C2 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina captare gaze
A1.3	CAD: 6870-C3 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina cantar
A1.4	CAD: 6870-C4 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cantar bascul, foraj gaze
A1.5	CAD: 6870-C5 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cabina camion

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

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





A1.6	CAD: 6870-C6 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/21/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	estacada
------	--	--------------------------------------	---	---------	----------

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320618 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații Referințe
1	curți construcții	DA	287	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/2	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	birouri, magazie, remiza PSI

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 315008 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.815	-	-	3888-3893/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	statie de pompare, 2 rezervoare

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307160 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.693	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/16-17; 3888-	

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.



						3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/14/3	
--	--	--	--	--	--	--	--

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320625 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	632	-	-	3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/6	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888- 3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	rampa descarcare + platforma siloz + tablou comanda

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 316902 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.821	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14370-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	fabrica de paine, magazin prezentare A, rampa, cabina poarta
A1.2	CAD: 14370-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cladire framintare și depozitare , punct termic+ post trafo A
A1.3	CAD: 14370-C3	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	2 silozuri făina
A1.4	CAD: 14370-C4	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	atelier

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320598 Arad**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe





1	curti constructii	DA	1.020	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/1	
---	-------------------	----	-------	---	---	--	--

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320598-C1	construcții industriale și edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 2 WC
A1.2	320598-C2	construcții industriale și edilitare	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; cabină pompe
A1.3	320598-C3	construcții industriale și edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; rezervor apă
A1.4	320598-C4	construcții industriale și edilitare	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; S. construita desfasurata:34 mp; cabină cântar CFR

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320353 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.777	-	-	3249-3268/2	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 300614 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 7.675 Masurata: 8.675	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/4	

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 307255 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.811	-	-	3888-3893/2	



**Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320660 Arad**

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.674	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6874 Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/22/1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	2 posturi trafo

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320606 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	201	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/3	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu bazin PSI + pompe

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 320662 Arad

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.101	-	-	3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2; 6702/2/9	

Date referitoare la construcțiiProiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.Initiator:
S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.



Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3888-3893/5/2; 3894/1/2; 3900/2;6702/2/9	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	cladire rampa+post ambalare, trafo tarâte+sala forta+

În prezent terenul este ocupat de construcții de tip industrial majoritatea fiind neutilizate.

Suprafață construită existentă aferentă incintei studiate: cca.10.512mp

Suprafață construită desfășurată existentă aferentă incintei studiate: cca. 20.512mp

Indici urbanistici existenți aferenți incintei studiate:

- P.O.T. existent = 19,86 %

- C.U.T. existent = 0,39

În prezent accesul se face direct din Calea Aurel Vlaicu.

2.5.4. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Aria studiată în PUZ este deservită în zonă de o gamă largă de servicii și comerț.

Vitalitatea zonei este dependentă de activitatea economică, calitatea și diversitatea comerțului, posibilitățile de cazare, posibilitatea de organizare a birourilor, calitatea vieții pentru zonele de locuire colectivă..

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv servicii și agrement.

2.5.5. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are în incintă construcții, există zone de spațiu verde amenajat/neamenajat în procent de 72,19%.

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

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

2.5.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZOELE ÎNVECINATE

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.





2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcțiilor existente în incinta studiată nu sunt utilizate și sunt într-o stare avansată de degradare.
- Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă în incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă și potențial de dezvoltare incintei studiate.
- Lipsesc drumuri de incintă amenajate atât auto cât și pietonale;
- Spațiile verzi sunt neamenajate
- În incintă există arbori, care necesită tăiere;
- Terenul studiat și construcțiile existente nu sunt utilizate, deși potențialul construcției monument istoric – clădirea Morii este foarte mare.

2.5.8. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și majoritatea construcțiilor existente în incinta studiată nu sunt utilizate și sunt într-o stare avansată de degradare.

Clădirea care prezintă importanță deosebită prezentă în incinta studiată este construcția monument istoric – clădirea Morii, iar acest aspect oferă o valoare semnificativă și potențial de dezvoltare incintei studiate.

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utilizată sau întreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare.

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 Calea Aurel Vlaicu. Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare.

2.6.2. Canalizare menajeră

Din cunoștințele deținute în prezent în proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va putea prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte.

2.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.





În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va putea propune branșarea.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

2.6.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, la care se va putea propune branșarea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural dar există potențial balnear sau turistic.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de traficul auto de pe Calea Aurel Vlaicu, care crează noxe de eșapament, zgomot și a zonelor industriale active din proximitatea incintei studiate.

- Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**, parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.





În zona studiată există potențial balnear.

2.7.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC-DUPĂ CAZ

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „**ELABORARE PUZ & RLU aferent „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”**”.

Proprietățile care alcătuiesc incinta studiată sunt private, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni mixte turism, servicii, comerț și spații administrative.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Anterior Planului urbanistic zonal s-a întocmit studiul de oportunitate prin care s-a analizat funcțiunea dorită a se realiza în incinta studiată. S-au propus reglementări urbanistice privind:

- Gradul de construibilitate a terenului.
- Regimul de înălțime
- Realizarea acceselor carosabile și pietonale
- Locurile de parcare și spațiile verzi
- Retagerile față de limita de proprietate
- Funcțiunile permise.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. 1163/20.07.2023 ”**ELABORARE PUZ & RLU aferent „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”**

- Avizul de oportunitate nr. 58/20.11.2023.
- P.U.G. în vigoare – U.T.R. 42

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție dar există potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

3.5. PREVEDERI ALE PUG în vigoare – U.T.R. 42

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 Calea Aurel Vlaicu.

Pentru aprovizionare se propune un acces situat la extremitatea Sud-Estică a incintei studiate, prin CF 321028 aflat în proprietatea Municipiului Arad, teren cu destinația de drum, prin racord direct la Calea Aurel Vlaicu.

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.

Se propun două accesuri pietonale dinspre strada Calea Aurel Vlaicu pe latura de Sud terenul identificat prin Top.: 307160.

3.7. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are suprafața de cca. 167,000mp.

Incinta reglementată are suprafața de **52.907 mp.**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reabilitarea și refuncționalizarea construcției existente monument istoric de categoria B – clădirea Morii

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

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





- 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 (alimentație publică) și spații aferente.
- schimbarea destinației existente din construcție moară în construcție cu funcțiunea încadrată în specificul funcțiunii te turism și anume hotel.
- Relizarea de accesuri pietonale și auto.
- Realizarea parcărilor necesare aferente funcțiunii propuse

Pentru demolarea construcțiilor, a echipărilor tehnico-edilitare și a împrejurimilor existente fără valoare istorică, în urma finalizării Studiului istoric, se va solicita un nou Certificat de Urbanism în vederea elaborării D.T.A.D. care va descrie proiectul pentru autorizarea lucrărilor de desființare (conform Legii 50/96 republicată).

Nu se propune demolarea construcției monument istoric – clădirea Morii, deoarece se dorește ca aceasta să devină ancora noului ansamblu în zona de servicii și comerț. Având în vedere valoarea istorică a monumentului amintit, adânc pecetluită în memoria colectivă a arădenilor, se propune consolidarea, reabilitarea și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de calitate și clasificare superioară, un sector prea puțin exploatat al industriei serviciilor de cazare și alimentare pe raza municipiului Arad.

Propunerea de consolidare, reabilitare și conversia Morii în imobil cu destinație spații pentru servicii în domeniul HoReCa de renume internațional recunoaște astfel importanța rolului familiei Neuman în viața publică a Aradului, atât de pozitiv în evoluția și dezvoltarea orașului, privind aspecte ale vieții economice, sociale, culturale sau chiar sportive din perioada cuprinsă între mijlocul secolului XIX și până în zilele noastre.

Întreprinderea fraților Neuman a pornit foarte modest, ca urmare a recunoașterii necesităților economice. Cei trei tineri fondaseră în 1851 o mică distilerie la marginea orașului, pe drumul care ducea la Pecica. Întreprinderea a confirmat foarte repede chiar și cele mai îndrăznețe vise ale celor trei frați. Numele Neuman începuse să devină cunoscut cu adevărat în Arad, după ce în doar câțiva ani mica distilerie se transformase într-o veritabilă fabrică. Fabrica a fost extinsă în 1862 adăugându-se și o moară cu aburi. La finele veacului XIX fabrica de spirtoase producea la mare capacitate, în timp ce moara cu aburi măcina 90 de mii de maje de grâu. În iunie 1948 fabrica textilă ITA, fabrica de spirt și drojdie Indagrara S.A. și moara au fost naționalizate, astfel că proprietarilor li s-a interzis pătrunderea în incinta fabricilor înființate și dezvoltate de aceștia. În anii socialismului s-au găsit oameni capabili să conducă atât moara cât și fabrica de spirt și drojdie cu rezultate deseori notabile. Cu toate acestea industrializarea forțată și lipsa re tehnologizărilor au condus în timp la declinul Fabricii. Fabrica a ajuns astfel să vegeteze în deceniul premergător revoluției din decembrie 1989, astfel că în perioada privatizărilor din anii '90 fabrica a fost devalizată și, în parte, distrusă. Au fost modificate și recompartimentate spațiile interioare, amenajate inițial în vederea unei producții optime, iar atelierele și construcțiile interioare considerate de prisos au fost demolate. Din păcate, nu avem cunoștință despre



vreo arhivă fotografică privind starea inițială a spațiilor interioare, deși clădirea Morii figurează în lista monumentelor.

Pe de altă parte, prin dezvoltarea și operarea unui parc de retail, de-a lungul celor 15 ani de activitate în domeniu ale investitorului direct interesat, s-a dovedit ca acest model de afacere are foarte multe avantaje în comparație cu alte modele de comerț modern (magazine stradale sau shopping-mall-uri).

Dintre atu-urile parcurilor de retail amintim:

- fiecare magazin din cadrul parcului de retail are acces direct de pe platforma de parcare, astfel clientul își poate face cumpărăturile dorite într-un mod mult mai rapid și convenibil. Platforma de parcare este astfel concepută să poată oferi fiecărui operator o expunere și accesibilitate uniformă. În proiectul propus, alături de ancora hotelieră de renume internațional, propusă să fie utilizată în regim de înălțime P+4E+M, având suprafață construită desfășurată de cca. 12.800 mp, și a unui retailer arhicunoscut, în suprafața construită de cca. 2.300 mp, vor fi prezenți și alți operatori internaționali, cu o suprafață totală cumulată de aproximativ 30.000 mp.

- soluția constructivă a parcurilor de retail presupune amplasarea magazinelor pe un singur nivel (parter), astfel ca valoarea investițională este mult redusă față de un mall, acest lucru ducând la un nivel al chiriei mult mai scăzut față de cea dintr-un mall; pentru aceeași suprafață închiriată, un operator va plăti o chirie dublă într-un mall.

- inexistența circulațiilor interioare (culoare de evacuare, holuri de trecere), consumul energetic, costurile de mentenanță și de exploatare sunt cu mult diminuate. Astfel, dacă în cazul mall-urilor aceste costuri însumate pot dubla valoarea chiriei operatorilor economici, în cazul parcurilor de retail costurile suplimentare de mentenanță și operare ajung la maxim 20% din valoarea chiriei.

- tot datorită accesului separat în magazine, direct dinspre platforma de parcare, fiecare operator este liber să își aleagă independent orarul de funcționare în funcție de profilul clienților proprii.

- posibilitatea amplasării pe acoperișul clădirii a panourilor solare și a altor surse alternative de energie, conduce la facilitatea operatorilor de a fi independenți energetic, astfel că pot face și o economie din punct de vedere al costurilor de funcționare.

Pentru proiectul propus estimăm că pe durata execuției lucrărilor de construcție și amenajare vor fi generate 150 de locuri de muncă. Durata acestor lucrări de construcție va fi de 8-9 luni.

Operatorii care își vor desfășura activitatea în parcul de retail vor genera cel puțin 100 de angajări directe. Din datele acumulate până acum în situații similare din țară, proporția angajaților locali este de peste 90%.

Un comerț și servicii moderne, civilizate, desfășurate în condiții de securitate sanitară, evitând aglomerarea în spațiile închise, reprezintă un alt avantaj al acestor parcuri de retail, în condițiile post-pandemice. Totuși, riscul apariției altor situații speciale nu este neglijat în acest caz.

Având mai multe alternative de comerț modern și diversificare a mărfurilor și serviciilor, se generează pe orizontală o altă cerere de dezvoltare, cea a spațiilor moderne de depozitare, de transport și nu în ultimul rând a producției de bunuri.

Considerăm că amplasarea strategică pe artera importantă din municipiul Arad pe calea de intrare dinspre DN7 Nădlac – Arad, în proximitatea zonei rezidențiale, dar și a celor de producție și de

depozitare, precum și propunerea de valorificare a monumentului istoric – Moara – constituie puncte forte ale acestui proiect, care va deveni în scurt timp una dintre destinațiile preferate de cumpărături și petrecere a timpului ale arădenilor de toate vârstele.

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

Va fi prevăzută o singură zonă compactă Z1- zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a. Construcții existente:

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.

b. Construcții noi propuse:

- construcție regim de înălțime P+3E, Hmaxim 15.00m, spre limita de proprietate nordică care va acomoda funcțiuni retail comerciale și servicii (alimentație publică) și spații aferente.

c. Construcții tehnico edilitare;

d. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

e. Amenajarea incintei, cu circulații carosabile, alei pietonale, spații verzi amenajate, locuri de parcare,

f. Iluminat arhitectural;

g. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h. Racorduri pentru acces carosabil din strada Calea Aurel Vlaicu.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

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,	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		52.907,00	100,00	52.907,00	100,00

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

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





	320606, 320598 ARAD				
1	Suprafața construită - Maximă admisă (50%)	10.512,33	19,86	Max. 26.453,5	max. 50,00
2	Suprafața construită desfasurată	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	1.900,325	Cca. 35,00
4	Zone verzi amenajate la sol *	Cca. 0,00	22,60	min. 633,675	min. 15,00
	Zone verzi neamenajate la sol *	38.197,00	72,19	-	-
	TOTAL GENERAL	52. 907,00	100,00	52. 907,00	100,00

Suprafață construită existentă: 10512,33 mp

Suprafață construită desfășurată existentă: 20512,00 mp

Indici urbanistici existenți:

- P.O.T. existent= 19,86 %

- C.U.T. exisetnt=0,39

Indici urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus= 50,00 %

- C.U.T. maxim propus=1,2

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă a zonei este **servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ**

Unități funcționale

Z1- IScot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Subunități funcționale

SP- zone verzi amenajate cu acces public nelimitat

Ccp-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul

Cci-căi de comunicație carosabilă și pietonală din domeniul privatincintă

Ted – tehnico edilitare

Z1- IScot- servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ

Regim de înălțime maxim P+ 3^F Max 15.00m

- P.O.T. maxim 50,00%;
- C.U.T. maxim aferent 1,2;

Se propun următoarele **funcțiuni admise zonei:**

- În Z1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

- **ZONA SERVICII ȘI COMERȚ – construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni**

mixte - turism, administrativ

Construcții/spații administrative :

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

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



- **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 filială bănci, sedii de societăți de asigurări
 - **Construcții comerciale retail** având destinația magazine alimentare și nealimentare, retail, alimentație publică (restaurante, bistro, cofetării, cafenele, 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, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă
 - **Cultură**(expoziții-galerie de artă, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, ateliere de artă, centru de conferințe etc)
 - **Turism și agrement** având destinația de hotel, apart-hotel, săli de evenimente etc.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime **existent** monument istoric de categoria B – clădirea Morii: S+ P+4E.

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

Regimul de înălțime maxim **existent:** S+ P+4E.

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare propuse va fi P+3E, h= 15,00

m

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

Amplasarea în interiorul parcelei

- **Se propune reglementarea terenului ca o singură zonă compactă, construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte - turism, administrativ**

Retragerile limitei edificabile construcției supratereane 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

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

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

Aferent zonei Z1 se vor amenaja:

3.7.1. Aferent zonei Z1- Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi (respectând HCLMA nr. 572/2022) care se vor amenaja atât la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 15% (suprafață minima de 7.936,05) 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 7.936,05)- SP1

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

3.7.3. 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 spații verzi din incinta și cel al teraselor înierbate respectând 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 ;

-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.

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 **15,07 %** spații verzi.

Reguli cu privire la parcaje

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

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.

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.

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 în imediata proximitate a clădirii monument, pentru a nu obstrucționa percepția vizuală a construcției monument de importanță locală înscrisă în Lista

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

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





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” . .

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

Pentru construcții administrative :

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

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- alimentare publica(restaurante):

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

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.

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

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

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

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

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.

Estimări- calculul necesar locuri de parcare:

Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp :
25 mp/salariați= 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

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

1. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

1.1. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

- 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 față 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 împrejurimilor 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

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

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





Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este neconstruibil, cu excepția împrejmuirilor, 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.

1.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Incinta studiată nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea pe cât posibil a cotei acestuia.

1.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

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

Regimul de înălțime maxim aferent construcțiilor viitoare propuse va fi P+3E, h=15,00m

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

1.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 construcțiilor de acest gen.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1.4.1. Alimentarea cu apă :

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.

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

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



Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă în zonă.

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

În zonă există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Hotel Parc este racordat la rețeaua de apă potabilă.

Apele pluviale

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

1.4.3. Alimentarea cu energie termică

În zonă există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare

1.4.4. Alimentarea cu energie electrică

În zonă 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 clădirii, 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.

1.5. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

1.6. PROTECȚIA MEDIULUI



În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt respectate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de traficul auto de pe strada Calea Aurel Vlaicu, ce crează noxe de eșapament, zgomot.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de **zonă servicii și comerț –construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comert**: parcuri, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu prezintă surse de risc natural : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren, conform studiului geotehnic terenul este stabil.

c) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponie. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

d) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

e) Organizarea sistemelor de spații verzi

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: **se va amenaja la sol (SP)**.

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

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



La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate respectând prevederile HCLMA nr. 572 / 2022

f) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea listei monumentelor istorice.

g) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

j) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

În zona studiată există potențial balnear sau turistic.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile.

1.7. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.Z. CP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în UTR 42(1) Destinația zonei este de zonă industrială:

a) Unități funcționale: industriale – I

b) Subunități funcționale:

– Construcție industrială - monument istoric de categoria B – clădirea Morii - construcție existentă cu regim de înălțime: P+4 - monument istoric cod LMI: AR -II - m - B -00586 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica.

(1) Destinația zonei este de zonă industrială

1.8. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

1.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune amenajarea de parcuri și spații publice amenajate pentru a deservi utilizatorii construcțiilor propuse și nu numai.

PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul zonei.

Principala disfuncționalitate o prezintă faptul că terenul studiat și construcția existentă nu este utilizată, deși potențialul terenului în majoritate neutilizat și a clădirii monument istoric de categoria B – clădirea Morii este foarte mare.

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

În ultimii ani, clădirea Morii nu a fost utilizată sau întreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare, drept urmare au fost obținute:

Prin urmare, la nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează posibilitatea construirii unui fond urbanistic de calitate, care va contribui la refunctionalizarea și revitalizarea fondului existent de construcții.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât din punct de vedere urbanistic, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

1.10. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Calea Aurel Vlaicu, nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

Întocmit,
Arh.Arina Șugar

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ



ISOROMCERTification
SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT

ISO 9001 ISO 14001

ID: C1009 – M1010 - 17754300

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

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



Tel./Fax: +40 357 430 030 **Email:** office@proarhitecturarad.ro **Web:** www.proarhitecturarad.ro **Adresa:** Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România