

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

34d248058ddf2551209d991276a0c55e2f1f42ffacf917da4ef06bc898af7ec3

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 121
din 20 martie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, beneficiar: S.C. Arsat Industrie S.R.L."

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 2547 din 16.01.2020 și Referatul de aprobare nr. 16247 din 03.03.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 91868 /A5/ 27.11.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 16185 din 02.03.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând raportul nr. 2376 din 15.01.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente referitor la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de transparență decizională: Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 24 din 23.12.2019,

Luând în considerare adresa nr. 21066/18.03.2020 a SC Arsat Industrie SRL, cu privire la folosința cu titlu gratuit a parterului "Cazinoului", situat în municipiul Arad, Bdul Dragalina nr. 25, pentru utilizarea în scopul ofiterii căsătoriilor, în fiecare zi de vineri-duminică, în intervalul orar 8,00- 13,00,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 12 voturi pentru, 1 împotrivă și 8 abțineri (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție "Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25", conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Arsat Industrie S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. Simplu CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. Arsat Industrie S.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

- A. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.
- Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;
- Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.
- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente-max. 300 locuri);

- B. Construcții noi:

- Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;
- Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.
- Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;

- C. Construcții tehnico-edilitare;

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

- E. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;
 - F. Iluminat arhitectural;
 - G. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
2. POT max = 40%.
3. CUT max = 0,90.
4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:
- Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;
 - Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;
 - Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m.
5. Zone verzi: min 10%;
- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente), cât și prin realizarea parcurii cu dale înierbate și crearea de alveole cu arbori în zona parcurii. La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.
 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
 - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.
6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.
7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din B-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este

cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Consiliul Local al Municipiului Arad ia act de oferta SC Arsat Industrie SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 21.066/18.03.2020, pentru utilizarea cu titlu gratuit, a parterului imobilului din Arad, Bdul General Dragalina nr. 25 (Cazinou) pentru oficierea cărătoriilor, în zilele de vineri-duminică, între orele 8,00 – 13,00.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Arsat Industrie S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Nr. 18/03.03.2020 ed. 1 rev. 1
H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2020

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 2547 din 16.01.2020 și Referatul de aprobare nr. 16247 din 03.03.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 91868 /A5/ 27.11.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 16185 din 02.03.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând raportul nr. 2376 din 15.01.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente referitor la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de transparență decizională: Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 24 din 23.12.2019,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter,**

municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

H. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

-Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.

-Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;

-Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.

-Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente-max. 300 locuri);

I. Construcții noi:

-Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.

-Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitari, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;

J. Construcții tehnico-edilitare;

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

L. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;

M. Iluminat arhitectural;

N. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.

2. POT max = 40%.

3. CUT max = 0,90.

4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:

-Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;

-Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj,

Hmax = 14,83 m.

5. Zone verzi: min 10%;

- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

-Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

-Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

-Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.

7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

SECRETAR GENERAL

Cod:PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25**

1. Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 82714/25.10.2019, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 95470/10.12.2019, de către S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 16185/02.03.2020, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 91868 / A5 / 27.11.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 24/23.12.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 124 din 29 ianuarie 2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

- A. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.
- Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;
- Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.
- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente - max 300 locuri);

- B. Construcții noi:

- Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.

-Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;

C. Construcții tehnico-edilitare;

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

E. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;

F. Iluminat arhitectural;

G. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

2. POT max = 40%.

3. CUT max = 0,90.

4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:

-Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;

-Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente-300 persoane): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m.

5. Zone verzi: min 10%;

- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

-Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

-Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

-Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.

7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și

recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.
Cod:PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

Reabilitare, refuncţionalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălţime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă şi desfiinţare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25

Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;

Elaborator: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea centrală a municipiului Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, judeţul Arad.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin: -C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.;

Situaţia existentă

Conform Hotărârii nr. 201/2014 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, parcela se găseşte în Z.I.R. nr.6, S.I.R. nr. 28 subunitate funcţională Isc I 74 – Construcţie de cultură – Vechiul Cazinou Arad, construcţie existentă cu regim de înălţime: S+P+1E – monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00498 – imobil construcţie categoria I ce nu se poate modifica. Imobilul este inclus în Lista monumentelor istorice, la poziţia 172, cod AR-II-m-B-00498, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2314/2004 modificată prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministerului Culturii şi Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Suprafaţa identificată prin C.F. nr. 303009-Arad, are următoarele vecinătăţi:

- la vest: B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuinţe colective în regim de înălţime maxim P+4E, Unitate de învăţământ existentă - Colegiul Naţional "Moise Nicoară", regim de înălţime P+1, monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcţie categoria I;
- la nord: Parcul Copiilor;
- la sud: Construcţie de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălţime P+8, teren de sport-construcţii turism;
- la est: Parcul Copiilor, râul Mureş-zona cu funcţiunea de agrement.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu C.F. nr. 303009-Arad, din teren având categoria de folosinţă curţi construcţii, funcţiunea cultură şi turism, în zonă cu funcţiunea: instituţii, servicii, comerţ, administraţie şi cultură.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea propusă: instituţii, servicii, comerţ, administraţie şi cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiţie vor fi:

A. Construcţii existente: vechiul Cazinou în regim de înălţime Sp+P+Mez+1E. Intervenţii propuse:

-Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.

-Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;

-Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.

-Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente – max. 300 locuri);

B. Construcții noi:

-Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.

-Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;

C. Construcții tehnico-edilitare;

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

E. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;

F. Iluminat arhitectural;

G. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

2. POT max = 40%.

3. CUT max = 0,90.

4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:

-Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;

-Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente-300 persoane): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;

-Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj,

Hmax = 14,83 m.

5. Zone verzi: min 10%;

- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

-Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

-Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

-Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.

7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei (în acest caz se consideră limite laterale cele din Nordul și Sudul parcelelor), dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.

-Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

-Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

-Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil.

Amplasarea față de aliniament

-Aliniamentul construcției propuse în regim de înălțime Demisol va fi de minim 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina.

-Este admisă edificarea pe retragerea de 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, copertine, împrejmuire, mijloacele de publicitate, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

-Este admisă edificarea construcțiilor în afara limitei de construibilitate, înspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară, și rețele tehnico edilitare.

-Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

-Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol pe limita de proprietate.

-Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de instituții, servicii, comerț, agrement, administrație și cultură față de limitele de proprietate sunt:

-nord 0,00 m

-sud: 0,00 m

-vest: 28,82 m pentru corpul existent (vechiul Cazinou) și 20,00 m pentru corp clădire demisol cu terasă circulabilă

-est: 0,00 m și 5,00 m față de limita de proprietate din estul parcelei

-Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00 m față de limita de proprietate.

-Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

-Se vor respecta condițiile din avizele/acordurile obținute referitoare la zonele de protecție a rețelei de telefonie și rețelei de gaz, existente în zonă.

Circulația: Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

-Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente. Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare). Prin lucrările propuse nu se afectează integritatea circulației existente.

-Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte, circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

-Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

-Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă: un acces pentru autovehicule clienți și un acces pentru aprovizionare.

-Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

-Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

-construcție agrement, săli de evenimente- min. 1 loc/10-30 persoane

-construcție cultura - min. 1 loc/10-20 persoane

-construcție servicii, alimentație publică - 1loc/5-10 locuri la masă

-construcții administrative- min. 1 loc/10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

-În interiorul imobilului există posibilitatea parcării a 18 autoturisme. Eventualele supranecesități de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcării din incinta Hotelului Parc, aflat viz-a-viz de proprietate, sau prin realizarea unei parcări subterane. Aici se află o parcare amenajată pentru autoturisme ce poate deservi fără probleme funcțiunile propuse. Numărul locurilor de parcare se va concretiza la faza de D.T.A.C.

Utilități: Echiparea tehnico-edilă: racordarea la rețeaua de apă potabilă a orașului, la canalizarea menajeră, la gaz și bransamentul electric se vor executa conform proiectelor întocmite de proiectanți de specialitate, cu respectarea condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

-Incinta propusă spre reglementare va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 124 din 29 ianuarie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	258825820/18.03.2019	28.01.2021
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	8012/07.05.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	632/19/SU-AR/12.04.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1306/19/SU-AR/12.04.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	208/18.03.2019	-
6	Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Arad	3359/01.04.2019	-
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	17970/10.10.2019	-
8	A.N. Apele Române	2056/OM/12.04.2019	-
9	Telekom Romania Communications S.A.	333/20.09.2019	20.09.2020
10	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	278/U/09.10.2019	-
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2663/2019	-
12	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10126/570/19.04.2019	19.04.2020
13	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	203852/11.03.2019	-
14	C.E.T. Hidrocarburi S.A. Arad	3881/10.09.2019	10.09.2020
15	Primăria Municipiului Arad - Direcția Tehnică - Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicație Terestre	69775/Z1/10.10.2019	-
16	Delgaz Grid S.A.	39/04.10.2019	04.10.2020
17	Acord bancă ipotecară EximBank	678/02.07.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.10.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 24 din 23.12.2019.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDIC

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de transparență decizională:

Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25

1. Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 82714/25.10.2019, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 95470/10.12.2019, de către S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;
- raportul nr. 2376 / A5 din 15.01.2020, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune demararea procedurii de transparență decizională;
- raportul informării și consultării publicului nr. 91868 / A5 / 27.11.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 24 / 23.12.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 124 din 29 ianuarie 2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună demararea procedurii de transparență decizională pentru Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

- H. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.
- Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;
- Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.
- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente - max 300 locuri);

- I. Construcții noi:
- Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;
 - Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.
 - Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;
- J. Construcții tehnico-edilitare;
- K. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- L. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;
- M. Iluminat arhitectural;
- N. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
2. POT max = 40%.
3. CUT max = 0,90.
4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:
- Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;
 - Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (sală de evenimente-300 persoane): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;
 - Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m.
5. Zone verzi: min 10%;
- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.
 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
 - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.
6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.
7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile

accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

10. Prezentul referat se emite în vederea demarării procedurii de transparență decizională.

P R I M A R
Călin Bibart

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
având următoarele date generale:

- denumire documentație: **„Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter”, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25**

- beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;

- elaborator: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea centrală a municipiului Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, județul Arad.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.990 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.;

Situația existentă

Conform Hotărârii nr. 201/2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, parcela se găsește în Z.I.R. nr.6, S.I.R. nr. 28 subunitate funcțională Isc I 74 – Construcție de cultură – Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1E – monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00498 – imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica. Imobilul este inclus în Lista monumentelor istorice, la poziția 172, cod AR-II-m-B-00498, 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.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 303009-Arad, are următoarele vecinătăți:

- la vest: B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național “Moise Nicoară”, regim de înălțime P+1, monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I;
- la nord: Parcul Copiilor;
- la sud: Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime P+8, teren de sport-construcții turism;
- la est: Parcul Copiilor, râul Mureș-zona cu funcțiunea de agrement.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 303009-Arad, din teren având categoria de folosință curți construcții, funcțiunea cultură și turism, în zonă cu funcțiunea: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

H. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.

- Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;

- Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.

- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente – max. 300 locuri);

I. Construcții noi:

- Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;

- Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.

- Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;

J. Construcții tehnico-edilitare;

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

L. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;

M. Iluminat arhitectural;

N. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

2. POT max = 40%.

3. CUT max = 0,90.

4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:

- Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;

- Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente-300 persoane): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;

- Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial + Parter + Mez + 1Etaj,

Hmax = 14,83 m.

5. Zone verzi: min 10%;

- Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

- Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.

7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei (în acest caz se consideră limite laterale cele din Nordul și Sudul parcelelor), dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

- Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

- Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil.

Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul construcției propuse în regim de înălțime Demisol va fi de minim 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina.

- Este admisă edificarea pe retragerea de 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, copertine, împrejmuire, mijloacele de publicitate, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

- Este admisă edificarea construcțiilor în afara limitei de construibilitate, înspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară, și rețele tehnico edilitare.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol pe limita de proprietate.
- Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de instituții, servicii, comerț, agrement, administrație și cultură față de limitele de proprietate sunt:
 - nord 0,00 m
 - sud: 0,00 m
 - vest: 28,82 m pentru corpul existent (vechiul Cazinou) și 20,00 m pentru corp clădire demisol cu terasă circulabilă
 - est: 0,00 m și 5,00 m față de limita de proprietate din estul parcelei
- Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00 m față de limita de proprietate.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.
- Se vor respecta condițiile din avizele/acordurile obținute referitoare la zonele de protecție a rețelei de telefonie și rețelei de gaz, existente în zonă.

Circulația: Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

- Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente. Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare). Prin lucrările propuse nu se afectează integritatea circulației existente.
- Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte, circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.
- Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă: un acces pentru autovehicule clienți și un acces pentru aprovizionare.
- Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.
- Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - construcție agrement, săli de evenimente- min. 1 loc/10-30 persoane
 - construcție cultura - min. 1 loc/10-20 persoane
 - construcție servicii, alimentație publică - 1loc/5-10 locuri la masă
 - construcții administrative- min. 1 loc/10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- În interiorul imobilului există posibilitatea parcării a 18 autoturisme. Eventualele supranecesități de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcării din incinta Hotelului Parc, aflat viz-a-viz de proprietate, sau prin realizarea unei parcări subterane. Aici se află o parcare amenajată pentru autoturisme ce poate deservi fără probleme funcțiunile propuse. Numărul locurilor de parcare se va concretiza la faza de D.T.A.C.

Utilități: Echiparea tehnico-edilărilor: racordarea la rețeaua de apă potabilă a orașului, la canalizarea menajeră, la gaz și branșamentul electric se vor executa conform proiectelor întocmite de proiectanți de specialitate, cu respectarea condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

- Incinta propusă spre reglementare va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 124 din 29 ianuarie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L., cu sediul în localitatea Pecica, strada 601, nr.53, jud. Arad, înregistrată cu nr. 82714/25.10.2019, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 95470/10.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 23.12.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+1E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter, municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.**, generat de imobilul cu suprafața totală de 2.990 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 303009-Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARSAT INSUSTRIE S.R.L.;

Inițiatori: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.;

Proiectant: S.C. SIMPLU CADD S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Seculici Gheorghe, proiect nr. 02/2019;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în partea centrală a Municipiului Arad, b-dul General Dragalina, nr. 25, suprafața totală a zonei studiate 56.682 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Hotărârii nr. 201/2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, parcela se găsește în Z.I.R. nr.6, S.I.R. nr. 28 subunitate funcțională Isc I 74 – Construcție de cultură – Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1E – monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00498 – imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica. Imobilul este inclus în Lista monumentelor istorice, la poziția 172, cod AR-II-m-B-00498, 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.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 303009-Arad, din teren având categoria de folosință curți construcții, funcțiunea cultură și turism, în zonă cu funcțiunea: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea propusă: instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, pentru parcela identificată prin C.F. nr. 303009-Arad.

Categoriile de lucrări propuse prin investiție vor fi:

O. Construcții existente: vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E. Intervenții propuse:

-Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente care este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.

-Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, care se va realiza pe laturile dinspre Est, respectiv Sud;

-Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.

- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente – maxim 300 locuri));
- P. Construcții noi:
 - Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente); în regim de înălțime maxim Demisol +Terasa circulabilă;
 - Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta, în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi.
 - Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel va fi conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului;
- Q. Construcții tehnico-edilitare;
- R. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- S. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;
- T. Iluminat arhitectural;
- U. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- 2. POT max = 40%.
- 3. CUT max = 0,90.
- 4. Regimul de înălțime: Hmax = 14,83 m:
 - Vechiul Cazinou: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m;
 - Construcție pentru servicii/comerț, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente-300 persoane): Demisol +Terasa circulabilă, Hmax = 3,50 m;
 - Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului: Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj, Hmax = 14,83 m.
- 5. Zone verzi: min 10%;
 - Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.
 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
 - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.
- 6. Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, conform Avizului Nr. 53/U/12.03.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, investitorul va solicita avizul Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice, cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un Raport de diagnostic arheologic.

7. Conform Avizului Nr. 278/U/09.10.2019 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, se sugerează ca accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale. Dimensiunile accesului nou creat din b-dul General Dragalina, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

8. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei (în acest caz se consideră limite laterale cele din Nordul și Sudul parcelelor), dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.

-Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

-Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

-Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil.

Amplasarea față de aliniament

-Aliniamentul construcției propuse în regim de înălțime Demisol va fi de minim 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina.

-Este admisă edificarea pe retragerea de 20,00 m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, copertine, împrejmuire, mijloacele de publicitate, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

-Este admisă edificarea construcțiilor în afara limitei de construibilitate, înspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară, și rețele tehnico edilitare.

-Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

-Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol pe limita de proprietate.

-Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de instituții, servicii, comerț, agrement, administrație și cultură față de limitele de proprietate sunt:

-nord 0,00 m

-sud: 0,00 m

-vest: 28,82 m pentru corpul existent (vechiul Cazinou) și 20,00 m pentru corp clădire demisol cu terasă circulabilă

-est: 0,00 m și 5,00 m față de limita de proprietate din estul parcelei

- Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00 m față de limita de proprietate.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.
- Se vor respecta condițiile din avizele/acordurile obținute referitoare la zonele de protecție a rețelei de telefonie și rețelei de gaz, existente în zonă.
- Circulația:** Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.
- Circulația auto și pietonală se va face pe amenajările existente. Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare). Prin lucrările propuse nu se afectează integritatea circulației existente.
- Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte, circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.
- Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă: un acces pentru autovehicule clienți și un acces pentru aprovizionare.
- Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.
- Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - construcție agrement, săli de evenimente- min. 1 loc/10-30 persoane
 - construcție cultura - min. 1 loc/10-20 persoane
 - construcție servicii, alimentație publică - 1loc/5-10 locuri la masă
 - construcții administrative- min. 1 loc/10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- În interiorul imobilului există posibilitatea parcării a 18 autoturisme. Eventualele supranecesități de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcării din incinta Hotelului Parc, aflat viz-a-viz de proprietate, sau prin realizarea unei parcări subterane. Aici se află o parcare amenajată pentru autoturisme ce poate deservi fără probleme funcțiunile propuse. Numărul locurilor de parcare se va concretiza la faza de D.T.A.C.
- În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.
- Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.
- Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
- Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
- Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 124 din 29 ianuarie 2019 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef,
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent -Reabilitare, refuncționalizare corp clădire existent (cazinou) în regim de înălțime Sp+P+Mez+E, extindere cu un corp clădire Sp+P+Mez+E, construire corp clădire demisol + terasă circulabilă, desființare corp clădire anexă -parter

Inițiatorul documentației– SC ARSAT INDUSTRIE SRL

Amplasament – municipiul Arad, General Dragalina nr.25

Proiectant – **SC SIMPLU CADD SRL, proiect nr.02/2019**

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.4900/23.01.2019 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 31.01.2019

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 31.01.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 09.02.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr.25642/02.04.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.04.2019

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.04.2019 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 26.04.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 7 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Asociația de proprietari B-dul Dragalina nr.16, Asociația de proprietari B-dul Dragalina nr.18, proprietari imobil B-dul Dragalina nr.12, SC PARC SA Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU, proprietari imobil B-dul Dragalina nr.14, POLIȚIA LOCALĂ ARAD.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către d-na Lucia Jușcă la data de 16.04.2019 pentru proprietari imobil B-dul Dragalina nr.12.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		27.11.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		27.11.2019

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- | | |
|------------------------|---|
| • NUME PROIECT | PUZ ȘI RLU AFERENT
REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE, CORP CLĂDIRE
EXISTENT (CAZINOU), ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME
Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLĂDIRE
Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLĂDIRE
DEMISOL+TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI DESFIINȚARE CORP
CLĂDIRE ANEXĂ-PARTER |
| • AMPLASAMENT | Intravilan Municipiul ARAD, B-dul General Dragalina, Nr.
25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad |
| • BENEFICIAR | S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. |
| • PROIECTANT GENERAL | S.C. SIMPLU CADD S.R.L. |
| • COORDONATOR URBANISM | ARH. GHEORGHE SECULICI |
| • NUMĂR PROIECT | 02/2019 |
| • DATA ELABORĂRII | Octombrie 2019 |
| • FAZA | Plan Urbanistic Zonal |

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.**, în vederea realizării Planului urbanistic zonal și al regulamentului urbanistic aferent pentru **Reabilitare, refunționalizare, corp clădire existentă (cazinou), în regim de înălțime SP+P+MEZ+1E, extindere cu un corp clădire SP+P+MEZ+1E, construire corp clădire demisol+terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter.**

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUZ-ului MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Documentația s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru amplasamentul situat în intravilanul Mun. Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, identificat prin extrasul de C.F.303009, Jud. Arad, în suprafață de 2990,00mp.

În prezent, accesul auto se realizează din B-dul General Dragalina prin incinta Hotelului Parc. B-dul General Dragalina reprezintă o artera principală de circulație a municipiului Arad. În prezent, accesul pietonal se realizează din strada existentă și din Parcul Copiilor.

Pe amplasamentul studiat, există următoarele construcții: vechiul Cazinou, clădirea anexă și terasă. Clădirea anexă este propusă pentru desființare, într-o altă documentație de urbanism.

Intervenția propusă are ca scop principal reabilitarea și transformarea cazinoului într-un spațiu dedicat evenimentelor și extinderea ofertei de servicii ale locației.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este instituții, servicii, comerț, administrație și cultură.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a. Construcții existente:

Vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E

Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.
- Inchiderea parțială a terasei de la etajul superior, pe laturile dinspre Est și Sud;
- Extinderea nivelului de subsol pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.
- Schimbare de destinație din Cazinou în Construcție cu funcțiuni mixte: instituții, servicii, comerț, administrație (birouri, banci), cultură (expoziții, muzeu), agrement, Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi);

b. Construcții noi:

Construcție pentru servicii/comert, administrație (birouri, banci), cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement (sală de evenimente) alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi - în regim de înălțime maxim Demisol +Terasă circulabilă;

Corp de clădire alipit cazinoului, denumită Extindere, parțial pe laturile de Sud și Est, înspre Hotel Parc, care va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi - în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+ 1Etaj.

Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel este conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului.

c. Construcții tehnico edilitare;

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

e. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (suprateran) și spații verzi;

f. Iluminat arhitectural;

g. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

h. Racorduri pentru acces carosabil din B-dul General Dragalina.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii elaborate anterioare

Există prevederi PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 pentru această incintă care face obiectul prezentului studiu.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

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

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII- IS

b) Subunități funcționale:

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

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

Imobilele sunt incluse în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei, situația amenajărilor interioare pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):

POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 28
CUT maxim = 2,26- pentru Hotel «Parc»
CUT maxim = 0,50- pentru Vechiul Cazinou

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

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

(9) 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.

Ca regulă generală autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale;
- izolat pe parcelă.

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 2196/2017 pentru reparații, consolidare, protejare, restaurare și conservare imobil.
- Certificat de urbanism nr. 909/2018 pentru intervenții în regim de urgență – punere în siguranță și stopare degradări fațade, învelitoare, terase.
- Certificatul de Urbanism nr. 1033 din 11.05.2018 pentru Construire imobil alimentație publică s+p, schimbare destinație (săli reuniune, alimentație publică, servicii, birouri, funcțiuni administrative) la vechiul cazinou, desființare corp wc.
- Aviz de oportunitate nr. 22 din 29.08.2018 pentru Certificatul de Urbanism nr. 1033 din 11.05.2018 pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad.
- Aviz Direcția Județeană Pentru Cultură Arad nt. 338/U/14.11.2018 pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad , B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad.
- Certificatul de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru **Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime SP+P+MEZ+1E, extindere cu un corp clădire SP+P+MEZ+1E, construire corp clădire demisol+terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter** pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad , B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad.
- Aviz de oportunitate nr.4 din 12.02.2018 pentru Certificatul de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019 pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad , B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad.
- Ridicare topografică.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și HGR 525/1996, Codul Civil.

1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Documentația cadastrală, întocmită de S.C. DATCAD S.R.L.;
 - Studiu geotehnic, întocmit de S.C.GEOPROIECT S.R.L.;
 - Avize și acorduri;
- Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

1.3.3. Alte surse de informații utilizare:

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanți în teren, precum și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului ARSAT INDUSTRIE S.R.L. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 12 din 29 Ianuarie 2019, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Scurt istoric al zonei, caracteristicile fondului construit

Anii 1838-1890 Arealul Aradului Vechi în această perioadă atinge cca. 572 ha, însă la acesta se mai adaugă teritoriul Cetății Noi (108 ha), Aradul Nou (163 ha), Sânicolaul Mic (119 ha), Micalaca (125 ha) și Gaiul (298 ha) ca așezări ce se aflau sub influența Aradului- astăzi cartiere componente. În total acestea însumau cca. 1385 ha. Aradul Vechi își mărește de 3 ori suprafața față de perioada precedentă.

Harta 1838 o analiză mai atentă a acestei hărți releva intenția de dezvoltare a Aradului Vechi înspre Nord și Vest, respectiv de la actuala str. Horia până la Podgoria, precum și cartierul Pârneava. Dezvoltarea se realiza prin prelungirea unor trasee stradale importante: actualul Bd. Revoluției, regularizarea Căii A. Șaguna,

Vârful cu Dor, Str. M. Eminescu, Str. Mărășești, G. Coșbuc, constituirea Pieței M. Viteazu, a str. Banul Mărăcine, a str. Pădurii, precum și a Splaiului Toth Sandor- Praporgescu. Se poate observa că la nivel de organizare a tramei stradale se prefigura primul inel de circulație în jurul așezării. Acest inel nu avea semnificația pe care astăzi i-o atribuim- de decongestionare a traficului, însă avea o primară de a lega cât mai multe zone cu un traseu minimal. Inelul era format din: Str. Pădurii- Str. Barbu Lăutaru, Str. Primăverii- Splaiul Toth Sandor- Splaiul Praporgescu- Str. I. Alexandru (fosta Ineului)- Calea I. Maniu- Podgoria, Str. Banul Maracine- Piața Spitalului- Str. Andrényi Károly- Str. Abatorului- Str. Pădurii. Calea A. Șaguna era o mediană de scurtare a inelului între Aradul Vechi și cartierul Pârneava.

Harta 1866 prezintă așezările Aradului în starea situației de atunci. Realizarea Bd. Revoluției ca întreg- fără parcele și fronturi constituite prezintă și intenția amplasării unui obiect pe locul actualului Teatru I. Slavici. Cartierul Pârneava este deja constituit, precum și regularizarea Căii A. Șaguna și a întrepătrunderii cu țeșuturile urbane vechi adiacente acestora. Odată cu această regularizare apare și str. M. Kogalniceanu- o arteră importantă între cartierul Drăgășani și Pârneava. Aradul Nou are forma pe care și astăzi o prezintă, cea mai mare dezvoltare având-o Sânicolaul Mic.

Harta 1880, această hartă se concentrează pe regularizarea majoră a Râului Mureș, o amenajare importantă căreia Aradul îi datorează lunga sa existență. Pe lângă modificarea traseului Mureșului, se explicitează indiguierea albiei majore aferente zonei centrale deja constituită. Harta 1881, această hartă este cea mai elaborată și constituie verificarea intențiilor din 1838, precum și zonificarea orașului. Ca tramă stradală, și caracteristici ale acesteia se subliniază faptul că acestea au rămas în general la fel și în situația actuală, cu excepția faptului că unele străzi identificate nu existau în acea perioadă: Str. Cloșca, M. Stănescu, T. Vladimirescu; iar altele au dispărut: legătura între str. Unirii și Gh. Lazar, ce a fost înlocuită cu Bdul. Decebal. Odată cu instituirea noilor cartiere s-au constituit și străzi noi, amintite anterior. Poate cel mai important aspect îl constituie parcelarul vremii. Încă din 1860 s-au realizat schițe de parcelare ale diverselor părți componente ale Aradului- hărți aflate în custodia O.C.P.I. Arad și care nu constituie drept public de folosință. Parcelarul de la 1860 reflectă starea actuală a proprietăților ca formă, dimensiuni, orientare, etc. Perioada de după 1834, când Aradul devine Oraș Liber Regesc, înseamnă o dezvoltare a orașului și în special a Aradului Vechi. Aradul are o populație însemnată ceea ce necesită construirea de locuințe și atribuirea de teren necesar acestui scop, dar nu numai: în această perioadă se construiesc cele mai mari investiții: Gara, Catedrala Ortodoxă nouă, Biserica Reformată (Roșie), Teatru nou, Școli, Spitale, edificii administrative, palate ale personalităților vremii. O noutate a parcelarului se referă la domeniul public, respectiv domeniul acordat străzilor, pietelor, parcurilor pe care administrația vremii reușeau să le formeze, să le întrețină și să le modernizeze, formând cadrul natural și construit al clădirilor- imagine de care și astăzi ne bucurăm. Sistematizarea acestei perioade este cristalizarea Aradului istoric, intervenții masive realizate în respectul perioadelor istorice anterioare, ceea ce denotă continuitatea acestui spațiu. Deși oraș important al Imperiului Austro-Ungar, fără a fi capitală, Aradul nu suferă aceleași transformări ca Viena lui Josef Hoffmann sau Parisul lui Haussmann, însă la o scară mai mică preia din transformările specifice vremii: regularizarea tramei stradale, programe arhitecturale noi și sintaxa nouă exprimată prin arhitectura eclectică sau stiluri pure aflate sub influența profundă exercitată de arhitectura și artizanatul austriac din acea perioadă. Se accentuează faptul că această imagine este dominantă și dă caracterul Aradului. Luat în comparație cu arhitectura similară a principalelor orașe din regiune (Timișoara, Lugoj, Oradea) fondul construit al Aradului este unic, atât prin respectarea raportului de scară și mărime a obiectelor, cât și datorită modului în care acestea sunt compuse în cadrul natural și construit, ceea ce întărește specificul de ansamblu unitar. Faptul că fondul construit este unitar se regăsește și în detaliile elementelor de construcție, ceea ce îi dă caracter local: - module de trepte din simlipiatră - modele de balustrade, feronerie în general, identice sau cu mici modificări - modele de tâmplării din lemn, inclusiv rolete - matrițe ale elementelor de decorație exterioară din gips derivate unele din altele - elemente ceramice sau eternit pentru învelitoare - fleșe, parazăpezi, tinichigerie (streșini, burlane, glafuri exterioare) realizate la aceleași ateliere. Această imagine este cea mai întâlnită în centrul istoric al Aradului, fie în arhitectura clasică, fie cea laică, indiferent de programul arhitectural. Amintim că în această perioadă, în raport cu zona studiată, s-a realizat Palatul Administrativ, Teatrul nou, licee importante în oraș: Moise Nicoară, Elena Ghiba Birta, Dimitrie Țichindeal, Școala de fete, Școala de băieți, Sediile Prefecturii, Spitalul Municipal, Palatul de Justiție, Academia Economică, Catedrala Ortodoxă Română, Seminarul Teologic Ortodox Român și multe alte clădiri reprezentative. Datorită creșterii populației urbane, cel mai răspândit program arhitectural a fost casa de raport, fond construit destinat locuirii în sistem colectiv, dezvoltat atât în parcelarul inițial, cât și creându-se noi țeșuturi urbane, așa cum s-a descris anterior. Ca o caracteristică generală a caselor de raport este tratarea detaliată a fațadei principale a corpului aferent străzii, racordându-se la stilul contextual al epocii și al poziției în teren. Fațada din curte a corpului principal, precum și a celor secundare erau tratate mult mai sumar, de cele mai multe ori fără nici un element de decorație. Ca schemă funcțională, corpul principal conținea și circulația verticală- casa scării închisă sau semiînchisă ce realiza accesul la nivelurile superioare ale tuturor corpurilor. Accesul la apartamentele de la etaje se realiza prin cursivele perimetrale curții interioare, unele având și legături suplimentare prin pasarele. Dacă parterul putea fi destinat familiilor mai modeste, etajul I era proiectat ca

piano nobile- întotdeauna înălțimea acestuia era mai mare decât a etajelor curente și de-asemenea se accentuau volumetric prin bowindowi, balcoane sau logii. Sistemele de alcătuire funcțională sunt de mai multe tipuri, în funcție de proprietar și de sistemul de gestiune. Casele de raport au fost construite și ca investiții imobiliare, cu apartamente complete ce puteau deservi o familie simplă, sau o familie cu personal menajer, ori erau concepute pentru închiriere în sistem hotelier- cu bucătării minimale la acea vreme cu baie proprie ori băi comune la capătul de coridoare. Existau însă și imobile cu apartamente construite de marii industriași pentru locuințe de serviciu, acestea din urmă având un caracter mai privat, inclusiv cu bucătării comune la demisol. Astfel, apartamentele sunt variate ca formă și schemă funcțională și în funcție de clasa socială a locatarilor, toate aveau încăperi obligatorii de trecere de la spațiul public la cel privat. Astfel de apartamente ce respectau standardele vremii, puteau avea o suprafață utilă de minim 100 mp și maxim 200 mp. În general subsolurile sau demisolurile erau utilizate pentru depozitarea lemnului sau cărbunilor pentru încălzirea apartamentelor, astfel încă mai există exemple de lifturi exterioare pentru transportul acestora la etaje. De asemenea există și câteva imobile ce mai păstrează lifturi pentru persoane din acea perioadă. Aradul Nou Parcelarul, fondul construit își păstrează caracteristicile perioadei anterioare și vor fi menținute până în anii 1990.

Înainte de anul 1872, incinta studiată a făcut parte din Parcul Baros, actualul Parc al Copiilor, care a fost amenajat cu scopul de a le oferi arădenilor „un loc de preumblare și petrecanie”, după cum arată documentele vremii. Inițial, parcul a avut peste 20.000 de metri pătrați, însă suprafața i s-a micșorat cu timpul. În 1872, aproape trei mii de metri pătrați dispar, după ce în parc se construiește Cazinoul și se amenajează un teren al Asociației de Patinaj (actuala terasă a cazinoului). Mai târziu, s-a construit digul, dispărând astfel încă aproape 1.500 de metri pătrați din suprafața parcului. Tot din Parcul Baros s-a „tăiat” și în 1911, când a început șantierul de construcție al Palatului Cultural. În perioada comunistă, la fel ca și în cazul Parcului Eminescu, mare parte a copacilor bătrâni au fost tăiați, locul fiindu-le luat de exemplare care astăzi au mai puțin de 50 de ani.

Imobilul, monument istoric în stil neoclasic, „Vechiul Cazinou” (cod LMi AR-II-m-B-00498), se află pe terenul cu CF nr. 303009, aflat de curând în proprietatea ARSAT INDUSTRIE S.R.L.. Construită inițial ca spațiu de agrement în anul 1872, folosită la un moment dat și ca pavilion expozițional, clădirea a suferit numeroase transformări, atât de ordin structural, cât și arhitectural.

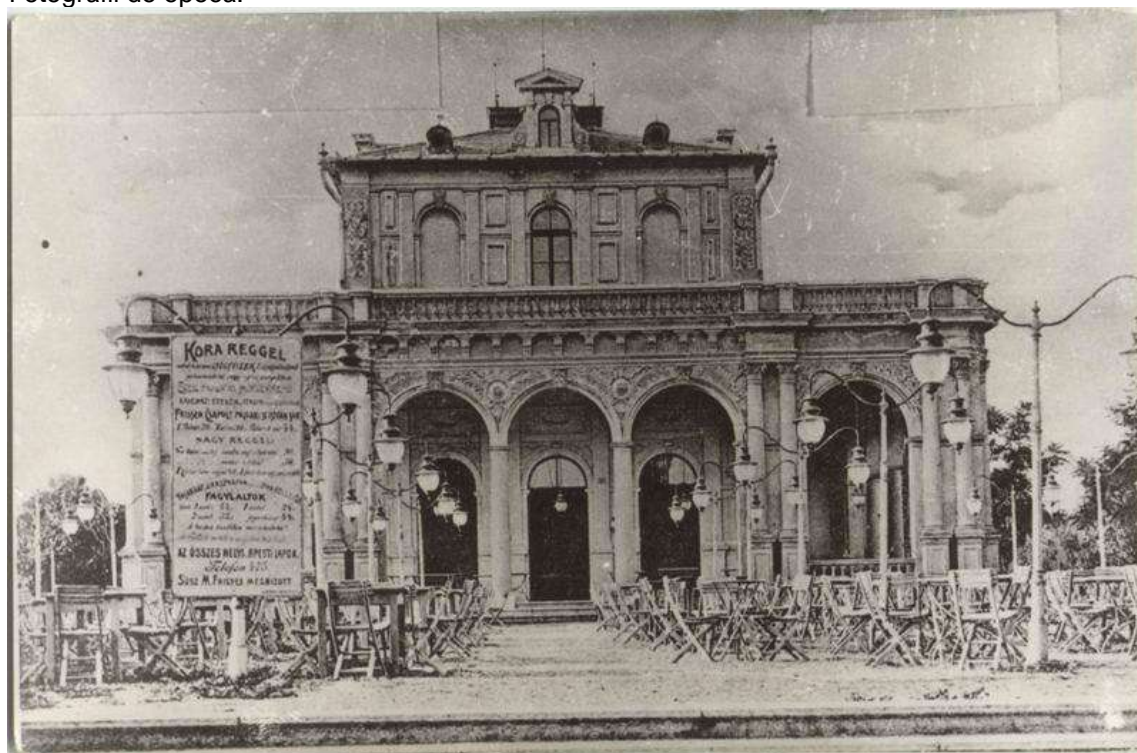
Clădirea cazinoului, la începuturi, a avut o frumoasă grădină de vară pe care clienții o preferau în perioadele calde ale anului. În timpul iernii, perimetrul din fața Cazinoului era folosit sub forma de patinoar.

Un loc deosebit de îndrăgit de tineretul arădean al vremii, Cazinoul funcționa încă dinaintea finalizării actualului dig între râul Mureș și oraș, astfel ca din grădina de vară a localului, panorama riverană a Mureșului oferea o vedere nemaipomenită.

Cazinoul atragea clienți din rândurile protipendadei și intelectualității aradene, printre aceștia numărându-se politicieni precum: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Suciu, Ioan Slavici, primarul Salacz Gyula, actori ai teatrului arădean etc.

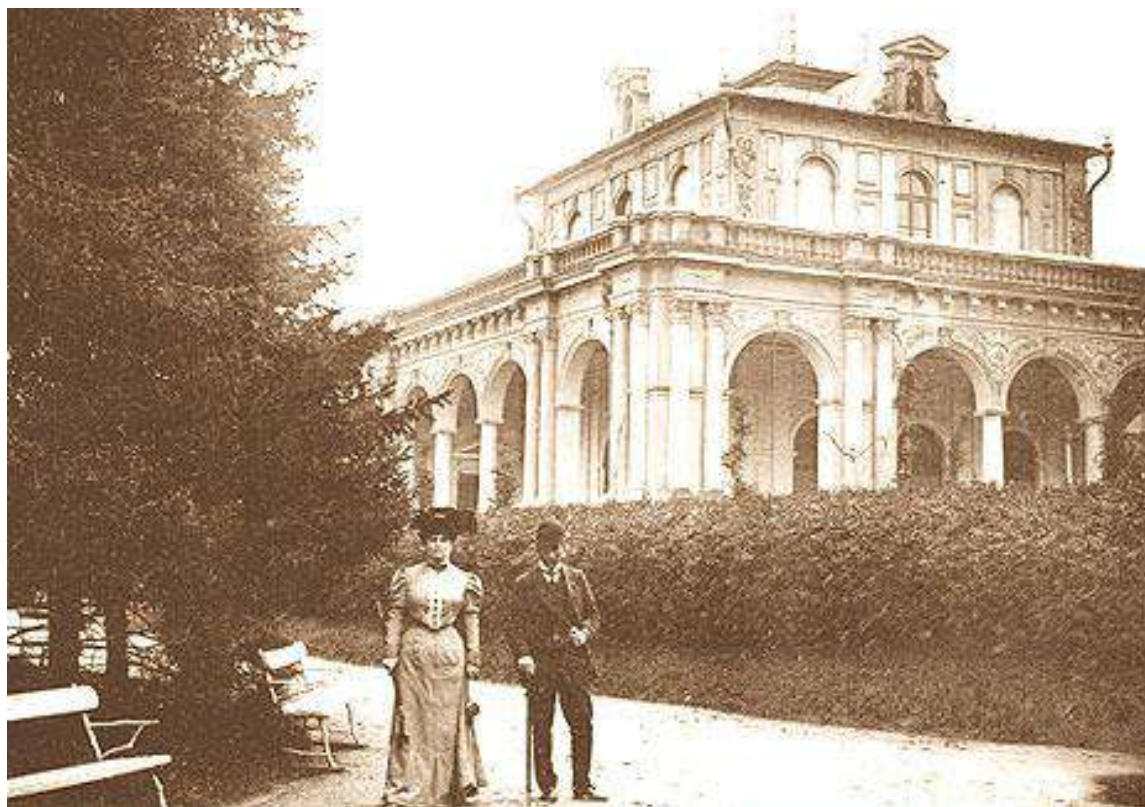
În vremurile sale de glorie, Cazinoul era un punct turistic foarte atractiv pentru toți cei care frecventau malul râului și parcurile care se întindeau până în proximitatea Palatului Justiției (Parcul Baros și Salacz – actualul parc Eminescu).

Fotografii de epocă.



Vedere a fa adei de vest a Vechiului Cazinou din Arad, în varianta sa ini ial , cu porticul deschis.





Fotografie de epocă, luată din unghiul care ar deveni complet vizibil în noua soluție arhitecturală (laturile de nord și vest, inclusiv terasa descoperită, cu vedere la ornamentația pereților de la etaj).



Vedere (fotografie de epocă) a laturii de sud, cea mai des surprinsă în documentele diferitelor perioade.



Aspectul actual este rezultatul cumulat al modificărilor sus menționate, pe de o parte, și al degradărilor evolutive determinate de lipsa constantă de preocupare a deținătorilor de până acum pentru conservarea elementară a construcției, pe de o altă. Spațiul inițial generos, gândit de la bun început pentru a servi publicului larg, a fost, în etape diferite, traumatizat prin soluții stângace de compartimentare interioară care, pe lângă anularea monumentalității originale, au implicat și rezolvări tehnice care au contribuit la deteriorarea accelerată a monumentului.

În ultimii ani, construcția nu a fost utilizată și întreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare a componentelor artistice murale (stucaturi, teracote și tencuieli istorice), determinat și întreținut de existența straturilor impermeabile aplicate de-a lungul timpului, incompatibile cu materialele tradiționale, vulnerabile la o mentenanță deficitară. În acest moment, în urma iernii 2017-2018 s-au desprins anumite elemente de ornament de pe fațadă, iar altele se află într-o situație precară. Hidroizolația teraselor este compromisă, ducând la scurgeri de apă pluvială atât pe fațadă, cât și la interior. Soclul/terasa perimetrală s-a degradat puternic.

Corpul de clădire poziționat în NORD-EST, ce deservea grupurile sanitare, se află într-un stadiu de ruină și insalubritate severă.

Accesul major în Cazinou se face prin fațada principală a clădirii spre B-dul General Dragalina, existând încă două accese laterale către Parcul Copiilor și Hotel Parc. Funcțiunile existente la momentul încetării activității au fost (în prezent nu se mai regăsesc nici unul dintre aceste spații, ele fiind dezafectate între timp):

- La nivelul subsolului, spații de depozitare;
- La nivelul parterului, spații de consumație, bucătărie și anexe;
- La nivelul mezaninului, spații de protocol și vestiare;
- La nivelul etajului 1, un bar de noapte și terase exterioare;

Fotografii stadiul actual.



Fațada de vest, stadiu actual



Fațada de est, stadiu actual



Fațada de nord-vest, stadiu actual



Fațada de sud, stadiu actual

2.2. Potențial de dezvoltare

Proximitatea față de centrul municipiului Arad (Primăria Municipiului Arad și a majorității instituțiilor administrative, Școli, Licee, Colegii și Facultăți, etc), de Parcul Copiilor și de Mureș, reprezintă un potențial de dezvoltare mare și un argument puternic în favoarea funcțiunilor propuse, devenind un spațiu dedicat publicului.

3. Încadrarea în localitate

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în zona centrală a municipiului Arad, respectiv în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Subzona istorică de referință ZIR 6 este delimitată astfel :

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

La E: Include Splaiul Gen. Praporgescu, Parcul Eminescu, Parcul Copiilor, Dragalina nr. 23, 25,27, Splaiul T. Șandor, până la digul de pământ;

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

La V: Cuprinde str. M. Scaevola - nr. poștale impare, fronturi Piața Arenei inclusiv nr. 5,3,1, Bd. Dragalina nr. 9-1, front proprietate Dragalina nr. 27, 25, 23, gard Parcul Copiilor, Bd. Dragalina nr. 2,4, front P-Ta G. Enescu nr.2, gard Parcul Eminescu, Bd. G-ral V. Milea nr. 2-30 și se încheie la str. I.C. Brătianu nr. 13.

ZIR 6 cuprinde următoarele Tipuri de țesut urban:

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

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

ZIR 6 cuprinde 10 Quartale care sunt delimitate astfel :

QUARTAL 8

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

QUARTAL 15

Mărginit de strazile: Nicolae Grigorescu, digul de protecție al Mureșului mal drept, Parcul Eminescu și G-ral Vasile Milea. Conține tribunalul Arad.

QUARTAL 16

Mărginit de: Tribunalul Arad, digul de protecție al Mureșului, mal drept, P-ța George Enescu și G-ral Vasile Milea. Contine Parcul Eminescu.

QUARTAL 26

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

QUARTAL 27

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

QUARTAL 28

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

QUARTAL 29

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

QUARTAL 30

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

QUARTAL 31

Mărginit de străzile: Mozart, Splaiul Toth Șandor, Calea Romanilor, P-ța Arenei QUARTAL 51

Mărginit de străzile: Calea Romanilor, Splaiul Mureșului, Mucius Scaevola și P-ța Arenei.

Vecinătățile incintei studiate sunt:

Nord - Parcul Copiilor;

Sud - Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, teren de sport;

Est - Parcul Copiilor, râul Mureș- zona cu funcțiunea de agrement;

Vest - B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național "Moise Nicoară", Arad, construcție existentă cu regim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I.

Amplasamentul este situat în centrul Mun. Arad, pe partea dreaptă a drumului B-dul General Dragalina, la cca. 9,30 m est față de axul străzii și La cca. 66,80 m est de teren se află albia râului Mureș. Incinta studiată este limitată de B-dul General Dragalina la vest, de Parcul Copiilor la nord și est, iar la vest-sud este delimitat de incinta Hotelului Parc (cuprinde parcare și două clădiri). Distanța cea mai apropiată dintre limita de proprietate și construcțiile existente (Hotel Parc) este de 13,50m.

Pe partea stângă a străzii B-dul General Dragalina, conform planșelor anexate documentației: planul de situație existent și Reglementări urbanistice, există construcții cu funcțiunea de INSTITUȚII ȘI SERVICII, LOCUINȚE COLECTIVE.

Distanța cea mai apropiată dintre limita de proprietate și construcțiile existente de pe partea stângă a străzii B-dul General Dragalina, este de 18,25m.

Distanța cea mai apropiată dintre limita de proprietate și Unitate De Învățământ Colegiul Moise Nicoară, în Regim de înălțime P+2^E, cod LMI: AR-II-m-B-00485, este de 63,05m.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. 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.

Rețeaua hidrografică

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

variațiilor de nivel a apei din Mureș, dar și volumului de precipitații din zonă.

Clima

Teritoriul administrativ al municipiului Arad se încadrează într-un climat temperat continental moderat, cu ușoare 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.

Condiții geotehnice

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere morfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60 km între râurile Crișul Alb la Nord și Bega la Sud. Câmpia Mureșului reprezintă în această parte, largi orizonturi plane fără zone depresionare semnificative, eventualele porțiuni cu cote mai coborâte sunt foste meandre ale râului Mureș, ulterior reamblate. Terenul se prezintă plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată.

Geologic, amplasamentul se caracterizează prin formațiuni neogene, transpuse transgresiv și discordant pe fundamentul cristalin. Neogenul reprezintă un facies monoton, argilos-nisipos, iar cuaternarul, constituit din aluviuni lacustre și fluviatile, este reprezentat prin nisipuri și pietrișuri în alternanță cu pământuri argiloase-prafoase. Ca urmare a stratificației inclinate și încrucișate caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafică poate prezenta variații mari în extindere, chiar și pe distanțe foarte mici.

Hidrologic, amplasamentul se află în zona de influență a râului Mureș. Alternanța straturilor de permeabilități diferite, pot determina variații importante ale nivelului apei subterane, datorită în principal variațiilor de nivel a apei din Mureș, dar și volumului de precipitații din zonă.

Clădirea existentă- monument istoric, este o construcție veche de peste 150 ani, independentă în curte, cu o structură din zidărie portantă ce sprijină pe fundații continue din cărămidă și beton.

Construcțiile din vecinătate au regimuri diferite și evidențiază o comportare corespunzătoare a terenului de fundare.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maxima de inghet este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \approx 0,80\text{m}$.

La data executării lucrărilor de teren, apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 5,0m. Menționăm ca apa subterană poate prezenta variații importante pe vertical în funcție de nivelul apei din Mureș. Apreciem o posibilă ridicare a nivelului hidrostatic, în perioadele cu creșteri excepționale ale apei din râul Mureș și în cele cu precipitații abundente, până la adâncimi de 2,5m (excepție fac inundațiile, când apa ajunge la nivelul terenului).

Riscuri naturale

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potențial mediu și ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

2.4.2. Date generale despre amplasament și construcții

Clădirea existentă- monument istoric, este o construcție veche de peste 150 ani, independentă în curte, cu o structură din zidărie portantă ce sprijină pe fundații continue din cărămidă și beton.

Construcțiile din vecinătate au regimuri diferite și evidențiază o comportare corespunzătoare a terenului de fundare.

Incinta studiată are suprafața măsurată de 2.990,00 mp și este proprietatea privată a S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciara nr. 303009 Arad.

Date referitoare la Cartea Funciara nr. 303009 Arad

Construcții:

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. Cad:	Suprafața teren (mp)	Observații/Referințe	Categoria de folosință
1	303009	303009-C1 303009-C2	2990,00 mp	terasa-C1 (Sc=1893,00mp) Cazino-C2 (Sc=442,00mp, Sd=1024,00mp)	Curți construcții
Există înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale					

s.c. Simplu CADD s.r.l.

Adresa: mun. ARAD, str.Crasna, nr.34, jud. Arad
Nr. tel.: 0770227787

115633/23.11.2017 Act administrativ nr. 377 /2017 emis de Direcția județeană pentru Cultură Arad Se noteaza calitatea de monument istoric cod LMI 2015 AR – II – m – B – 00498 vechiul Cazinou prin neexercitarea dreptului de preemtiune asupra imobilului monument istoric situat in mun. Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, regim de înălțime S+P+1E, având codul de identificare AR – II – m – B – 00498, conform listei monumentelor istorice 2015 aprobată prin ordin 2828 / 2015 al MC 125544/22.12.2017 - Intabulare, drept de proprietate cumpărare dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 S.c. ARSAT INDUSTRIE S.r.l. 70698 / 09/07/2019 - Se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere în favoarea: BANCA DE EXPORT- IMPORT A ROMÂNIEI EXIMBANK SA Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini Există.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafața teren (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii/ referinte
1	Curti constructii	Da	2990,00 mp	-	-	7776/1387/a/1/2	

Date referitoare la constructii:

Nr. crt.	Numar	Destinatie constructie	Suprafața teren (mp)	Situatia juridica	Observatii/ referinte
A.1.1	303009-C1	Constructii administrative si social culturale	1893,00 mp	Cu acte	S construit la sol 1893 mp, S construit desfasurata 1893 mp Terasa
A.1.2	303009-C2	Constructii administrative si social culturale	442,00 mp	Cu acte	S construit la sol 442 mp, S construit desfasurata 1024 mp Cazion-regim de inaltime Sp+P+1E

Terenul are categoria de folosință curți construcții în intravilan, construcții administrative și culturale.

2.5. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz) etc., capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme etc..

Circulația rutieră în zona studiată se desfășoară pe direcția Sud-Nord a Bulevardului General Dragalina, stradă importantă de evacuare a traficului de pe B-dul Revoluției prin intermendiul străzilor Aviator Georgescu, str. Unirii și str. Nicolae Bălcescu, și de legătură cu zona de agrement Strandul Arad, Cetate, etc.. prin intermendiul străzi Nicolae Bălcescu, direcția spre Pod Decebal.

Bulevardul General Dragalina, amplasată în partea vestică a limitei parcelei studiate, este o stradă importantă a municipiului Arad, de categoria III, stradă cu Sens unic cu două benzi.

Circulația rutieră și pietonală este reglementată prin semne de circulație și marcaje orizontale.

Circulația auto este asigurată de trama stradală existentă, în partea vestică a limitei parcelei studiate.

Circulația pietonală este asigurată de troturile existente de pe B-dul General Dragalina, a străzilor învecinate, aleile pietonale din Parcul Copiilor, și digul Râului Mureș.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează din incinta hotelului Parc, cu acces direct din strada B-dul General Dragalina.

Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre B-dul General Dragalina. Mai există încă trei accese pietonale la incinta studiată, dinspre Parcul Copiilor, acestea fiind nefuncționale.

Transport public

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona centrală a orașului este conectată la majoritatea traseelor de transport public: tramvai și autobuz.

Zona studiată se află la o distanță relativ de mică față de stația de tramvai pentru transport în comune.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat, în prezent de monumentul istoric în stil neoclasic, „Vechiul Cazinou” (cod LMI AR-II-m-B-00498) și de o anexă. Monumentul istoric Construit inițial ca spațiu de agrement în anul 1872, folosit la un moment dat și ca pavilion expozițional, clădirea a suferit numeroase transformări, atât de ordin structural, cât și arhitectural.

Clădirea cazinoului, la începuturi, a avut o frumoasă grădină de vară pe care clienții o preferau în perioadele calde ale anului. În timpul iernii, perimetrul din fața Cazinoului era folosit sub forma de patinoar.

Un loc deosebit de îndrăgit de tineretul arădean al vremii, Cazinoul funcționa încă dinaintea finalizării actualului dig între râul Mureș și oraș, astfel ca din grădina de vară a localului, panorama riverană a Mureșului oferea o vedere nemaipomenită.

Cazinoul atragea clienți din rândurile protipendadei și intelectualității aradene, printre aceștia numărându-se politicieni precum: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Suci, Ioan Slavici, primarul Salacz Gyula, actori ai teatrului arădean etc.

În vremurile sale de glorie, Cazinoul era un punct turistic foarte atractiv pentru toți cei care frecventau malul râului și parcurile care se întindeau până în proximitatea Palatului Justiției (Parcul Baros și Salacz – actualul parc Eminescu).

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de instituții (Colegiul Național Ioan Slavici, etc.), servicii, locuințe colective, cultură, turism, agrement și sport, căi de comunicație (carosabile și pietonale), pistă de biciclete și râul Mureș.

Nu există conflicte semnificative în funcțiunile existente/propuse în zonă, realizarea investiției nu afectează vecinătățile.

În perimetrul zonei studiate există fond construit.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zonă studiată

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

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

În zona studiată și în vecinătate sunt edificate construcții.

Terenurile au destinația actuală de curți construcții în intravilan.

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.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspect calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții.

Încinta studiată este ocupată de construcții. În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 18,55%, coeficientul de utilizare fiind de 0,50.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are în folosință construcții, există zone de spațiu verde amenajat în procent de 4,29%.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile identificate în zonă sunt:

- Învecinarea cu B-dul General Dragalina reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și de traficul greu, și a zonelor de interdicție de construire;
- Incinta studiată nu are acces auto direct din B-dul General Dragalina;
- Nevoia de locuri de parcare suplimentare;
- Datorită profilului stradal prea mic, aici nu se pot amenaja astăzi piste de bicicliști corespunzătoare, acestea fiind deviate în partea de est a zonei studiate, pe digul malului Râului Mureș;
- Existența în incintă a unei construcții, care necesită demolarea totală a acesteia;
- Existența în incintă a unor arbori - care necesită tăiere;
- Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o disfuncționalitate a regimului de înălțime.

2.7. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat și construcțiile existente nu sunt utilizate, deși potențialul vechiului Cazinou este foarte mare.

În ultimii ani, vechiului Cazinou nu a fost utilizat și întreținut. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare a componentelor artistice murale (stucaturi, teracote și tencuieli istorice), determinat și întreținut de existența straturilor impermeabile aplicate de-a lungul timpului, incompatibile cu materialele tradiționale, vulnerabile la o mentenanță deficitară. În acest moment, în urma iernii 2017-2018 s-au desprins anumite elemente de ornament de pe fațadă, iar altele se află într-o situație precară. Hidroizolația teraselor este compromisă, ducând la scurgeri de apă pluvială atât pe fațadă, cât și la interior. Soclul/terasa perimetrală s-a degradat puternic.

Problema principală este dată de traficul auto din zona centrală, care crează noxe de eșapament, zgomot precum și lipsa de locuri de parcare, de aglomerarea zonei construite protejate cu traseele traficului intens de tranzit orășenesc.

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

2.8. Echipare edilitară

Zona este echipată cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale rețele de telecomunicații și electricitate.

Alimentarea cu apă rece potabilă a Municipiului Arad, deci și a zonei centrale este asigurată de la cele trei uzine de apă existente, respectiv Uzinele de apă nr. 1, 2 și 3.

Ca sursă principală de apă pentru zona centrală o reprezintă Uzina de Apă nr. 1, amplasată pe str. Ineului, cu un aport important de debit de la celelalte două uzine de apă.

Municipiul Arad dispune de un sistem centralizat de canalizare menajeră, compus din colectoare secundare și principale de canalizare ce se descarcă în stația de epurare mecano - biologică a municipiului, amplasată la limita sud - vestică a localității, modernizată recent.

Canalizarea apelor uzate ale zonei centrale este rezolvată în proporție de cca. 97%, prin sistemul de colectoare secundare și principale de canal menajer, existând unele porțiuni de canal unitar în care sunt preluare și apele meteorice de pe aceste suprafețe.

Apele meteorice de pe suprafața zonei centrale sunt colectate în sistemul de canalizare pluvială și unitară existente și trimise spre emisarii naturali, respectiv râul Mureș și Canalul Mureșel.

Evacuarea în emisari se face gravitațional la colectoarele scurte apropiate de aceștia și prin pompare din stații de pompare la colectoarele mai lungi, cu adâncimi mari (sub nivelul emisarilor).

Principalele colectoare pluviale existente în zona centrală se găsesc pe următoarele străzi: B-dul Revoluției - două colectoare principale de tip ovoid D=800/1.200 și D=700/1.050 din beton, str. Nicolae Bălcescu, B-dul G-ral Dragalina, B-dul Decebal, B-dul V. Milea, str. M. Eminescu, str. Horia, str. Lucian Blaga, str. G. Coșbuc, str. Crișan, str. Episcopiei, str. T. Vladimirescu, str. Lacului etc.

În zona studiată există posturi de transformare, legate în buclă prin linii electrice de medie tensiune, care parcurg, în traseu subteran, căile majore de circulație. Tensiunea liniilor electrice de medie tensiune este, în general, 20 kV, exceptând câteva linii electrice mai vechi care funcționează la 6 kV. Liniile electrice de medie tensiune sunt alimentate din stațiile de 110/20 kV din zonă.

Rețelele electrice de joasă tensiune, care alimentează consumatorii din aceste posturi de transformare, parcurg toate căile de comunicații ale acestei zone, în zona centrală, în traseu subteran, doar de-a lungul străzilor de la marginile zonei sunt aeriene.

Rețeaua de iluminat public parcurge, de asemenea, toată rețeaua de străzi a zonei studiate, în general pe traseu comun cu rețelele electrice de joasă tensiune și de telecomunicații.

În zona studiată există două centrale telefonice automate conectate la rețeaua telefonică interurbană amplasate pe strada 1 Decembrie 1918 și pe b-dul Revoluției.

De la acestea, de-a lungul principalelor căi de comunicație, în majoritate în traseu subteran, se desfășoară circuitele telefonice majore urbane și interurbane ale municipiului. În afara zonei centrale rețelele telefonice sunt pozate, de la căminele canalizațiilor telefonice, aerian pe clădiri și pe stâlpii rețelilor electrice.

Incinta studiată este echipată cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajera și pluvială, gaz și electricitate.

2.8.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Cazinou este racordat la rețeaua de apă potabilă.

2.8.2. Canalizare menajeră

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare menajeră, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Cazinou este racordat la rețelele edilitare de canalizare menajeră.

2.8.3. Canalizare pluvială

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Cazinou este racordat la rețelele edilitare de canalizare pluvială.

2.8.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul B-dului General Dragalina și în incinta Hotelului Parc există conducte de alimentare cu gaze naturale, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

2.8.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele publice de alimentare cu energie electrică, LES20KV și LES0,4KV și posturi trafo, dar nu afectează amplasamentul propus spre reglementare.

Vechiul Cazinou este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă.

2.8.6. Alimentare cu telecomunicații

De-a lungul B-dului General Dragalina există rețele de alimentare cu telecomunicații și centrale telefonice automate. În partea de sud a Amplasamentului, există o rețea de telecomunicații subterane, care traversează incinta, de la sud la vest. La această rețea este racordată Hotelul Parc.

2.9. Probleme de mediu

2.9.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.9.2. 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.

2.9.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile 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 B-dul General Dragalina, care crează noxe de eșapament, zgomot, precum și lipsa locurilor de parcare, insuficiente pentru zona centrală a municipiului Arad.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat de clădirile multifuncționale-comerț, servicii, administrație, cultură (expoziții, muzeu), agrement, Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi), parcări, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona va rămâne un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

2.9.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Vechiul Cazinou, construcția din incinta studiată, este inclus în lista monumentelor istorice la poziția 172 (cod LMi AR-II-m-B-00498), 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.

Amplasamentul este situat într-o zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea unui monument istoric local, și anume Colegiul Național Moise Nicoară.

2.9.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zona studiată nu 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.

2.10. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției Funcțiuni mixte: instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu).

Funcțiunile admise sunt: cazino, agrement (Săli pentru evenimente), alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi), săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative.

Intervenția propusă are ca scop principal reabilitarea și transformarea cazinoului într-un spațiu dedicat evenimentelor și extinderea ofertei de servicii ale locației.

Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră public, conform Ord. 701/2010.

Nu au fost înregistrate observații și sesizări. Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

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.

Concomitent cu prezentul P.U.Z. au fost întocmite documentația cadastrală, studiul geotehnic și documentația pentru descărcarea de sit arheologic.

3.1.1.Studiu geotehnic

Din punct de vedere morfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60 km între râurile Crișul Alb la Nord și Bega la Sud. Câmpia Mureșului reprezintă în această parte, largi orizonturi plane fără zone depresionare semnificative, eventualele porțiuni cu cote mai coborâte sunt foste meandre ale râului Mureș, ulterior reamblate. Terenul se prezintă plan orizontal cu stabilitatea generală asigurată.

Concluzii și recomandări

Pornind de la concluziile ce se desprind din analiza studiului geotehnic, ținând seama și de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectivelor propuse, în privința condițiilor de fundare se pot face următoarele recomandări:

Datorită unui teren de fundare constituit din straturi naturale (praf nisipos argilos, nisip cu pietriș), considerăm existența unor condiții de fundare corepsunzătoare, în limitele presiunii admisibile ce va fi recomandată.

În ceea ce privește adâncimile fundațiilor de 2,1m – la fundațiile continue din cărămidă, apoi din beton – sub pardoseala subsol, cu lățimi ale tălpilor de 0,55m și o încastrare de 0,6 m sub pardoseala subsol, expertul tehnic și proiectantul de rezistență vor aprecia în funcție de rezultatul calcului încărcărilor existente și a celor suplimentare ce vor rezulta din modificările propuse, asupra necesității unor eventuale lucrări de consolidare (subzidire și/sau camășuire) la fundațiile existente.

Pentru corpul propus în regim de înălțime demisol, pentru extinderea clădirii existente cu un corp în regim de înălțime S+P+Mez+1E și pentru subsolul propus, fundarea se va putea realiza la adâncimi mai mari de 1,5m (recomandabil 2,0-2,1m) pe stratul de nisip cu pietriș, în funcție și de caracteristicile constructive funcționale. Subsolul și demisolul se vor proiecta astfel încât, să se asigure o încastrare de minim 0,5m a fundațiilor sub pardoseală. Stratul de fundare va fi nisipul grosier sau nisipul cu pietriș cafeniu.

La apropierea / alipirea cu vecinătatea se va ține cont și se va respecta în mod obligatoriu aceeași adâncime de fundare.

Pentru încărcări din gruparea fundamentală, presiunea convențional de calcul a terenului de fundare este:

- Pentru modificările la existent:

$P_{conv.barat}=320kPa$ - necorectat, pentru nisip cu pietriș

- Pentru extinderi – fundații noi:

$P_{conv.barat}=290kPa$ - necorectat, pentru nisip cu pietriș

Pentru valorile lui "b" și "Df" – în funcție de condițiile existente, cele recomandate și cele ce rămân la latitudinea proiectantului și a expertului tehnic se vor aplica corecții conform STAS 3300/2-85.

Fundarea căilor de acces și a platformelor, se va putea realiza direct și se vor respecta Normativele în vigoare privind eliminarea umpluturilor și /sau stabilizarea stratului de baza. Stratul de fundare va fi constituit din primul strat natural, iar ca modul de deformăție liniară pentru pachetul slab coeziv se vor putea considera valori cuprinse între 7500-8200kPa.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de noi construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

3.1.2.Ridicare topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

3.2. Surse de documentare elaborate anterior P.U.Z. Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Există prevederi PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 pentru această amplasament.

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

- fără modificarea regimului de înălțime
- amplasării față de aliniamentul stradal a construcțiilor principale.

3.3. Alte surse de informații utilizate

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren cu privire la elementele de tema.

3.4. Prevederi ale PUZ

Există prevederi PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 pentru această zonă.

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

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

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII– IS

b) Subunitati functionale:

– ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica,
– CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare.

Imobilele sunt incluse în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

În SIR 28 nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

(3) Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) construcții de cultură cu destinația de: expozitii, muzee, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, amenajate în ambele construcții existente, fără modificarea conformării construcțiilor și a regimului de înălțime;

b) construcții de turism cu destinația de: hotel 3-4 stele- construcția existentă Hotel «Parc»;

c) construcții comerciale cu destinația de: alimentare publica• amenajate în ambele construcții existente și pe terasele existente, fără modificarea conformării construcțiilor și a regimului de înălțime.

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) hotel 4-5 stele- construcția existentă Hotel «Parc»;

b) construcții comerciale pentru servicii (exclus ateliere);

c) orice construcție nouă a carei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- extinderi și schimbarea conformării construcțiilor existente;

- regimului de aliniere existent al construcțiilor;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă; și a caror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotete) și magazine;

c) autoservice;

d) spălătorii auto;

e) orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(7) Construcțiile din categoria IV- construcții viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în Secțiunea a II-a.

(8) Subzona Istorică de Referință 28 cuprinde proprietăți formate din parcelă pentru curți construcții. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei situația amenajărilor interioare pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):

POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 28
CUT maxim = 2,26- pentru Hotel «Parc»
CUT maxim = 0,50- pentru Vechiul Cazinou

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

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.

(9) Prin prezentul RLU nu se prevede autorizarea directă de construcții noi pe cele două proprietati. 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.

Ca regulă generală autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale;
- izolat pe parcelă.

Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei (în acest caz se consideră limite laterale cele din Nordul și Sudul parcelelor), dar nu mai mică de 3,00 m, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia.

Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, logie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Distanța se măsoară perpendicular în cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, logie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad.

(10) Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente), admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise la Art. 14.

(11) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 28 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele carosabile în funcție de destinația construcțiilor sunt descrise la Art. 19.

(12) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 28 este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

(13) Autorizarea executării construcțiilor noi, care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 28 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiiilor funcționale ale construcțiilor existente fără modificarea suprafeței construit

desfășurate, având spații de parcare pe domeniul public, conform reglementărilor de zonă ale sistemului public de parcare pentru Municipiul Arad.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 27, ce cuprind norme minimale pentru construcții existente și noi.

Pentru construcțiile existente și în cazul modificării suprafeței construit desfășurate ale construcțiilor, în vederea respectării normelor minimale, administrația publică locală poate să dispună proprietarilor/asociațiilor de proprietari studii și proiecte privind restructurarea curților interioare, cu respectarea tuturor normelor urbanistice necesare destinației actuale a construcțiilor existente.

(14) Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 28. Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Urban Arad.

(15) Împrejmuirile se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea vor respecta prevederile Art. 29 și exigențelor aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(16) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.5. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural existent se va realiza atât prin spațiile verzi existente precum și prin crearea de altele noi (minim 10% din suprafața terenului), atât la nivelul terenului cât și deasupra corpului propus, în regim de înălțime demisol. Construcțiile preconizate și vegetația ce se va planta ulterior vor pune în valoare cadrul natural și vechiul Cazinou.

Proximitatea față de centrul Aradului, de râul Mureș și de Parcul Copiilor, reprezintă un argument puternic în favoarea funcțiunilor propuse, devenind astfel un nou spațiu destinat publicului, chiar în inima orașului.

Cadrul natural cu cel mai mare potențial în zonă îl reprezintă parcul Copiilor, ce conferă o atmosferă de liniște, aport de oxigen și spațiu verde larg. Spre acesta trebuie să fie orientată și dezvoltarea propusă.

Analiza situației existente cu prezentarea disfuncționalităților, condiționează propunerile de urbanism pentru o organizare optimă a teritoriului, cu asigurarea unui grad maxim de ocupare a terenului și respectarea legislației în vigoare.

3.6. Modernizarea circulației

Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

Circulația auto și pietonală se vor amenaja, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Prin lucrările propuse nu se afectează integritatea circulației existente.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte (asigurarea accesului la teren pentru clienți și aprovizionare), circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Amenajarea acceselor rutiere:

- Având în vedere că B-dul General Dragalina este cu sens unic, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier cu posibilitate de virare la dreapta pentru intrarea/ieșirea în incinta studiată cu lățimea părții carosabile de 6.00 m;
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

Având în vedere diferența de nivel dintre strada existentă și incinta studiată accesul se va amenaja cu o declivitate medie de 12%, pe o lungime de 8,00m în interiorul incintei.

În incinta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă, respectiv spații de întoarcere.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Structura rutieră pentru acces, alei carosabile, platforme va fi una de tip suplu, semirigid sau rigid astfel încât să poată prelua traficul generat de investiție.

Circulația auto și pietonală se va amenaja, astfel încât apele pluviale să fie colectate și dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- construcție agrement, săli de evenimente- min. 1 loc/10-30 persoane;
- construcție cultura - min. 1 loc/10-20 persoane;
- construcție servicii, alimentație publică - 1loc/5-10 locuri la masă;
- construcții administrative- min. 1 loc/10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

În interiorul imobilului există posibilitatea de amenajare a 18 de locuri de parcare pentru autoturisme. Eventualele supranecesități de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcării din incinta Hotelului Parc, aflat vizavi de proprietate, sau pe domeniul public, sau prin realizarea unei parcări subterane. Aici se află o parcare amenajată pentru autoturisme ce poate deservi fără probleme funcțiunile propuse.

Numărul locurilor de parcare se va concretiza la faza de D.T.A.C.

3.7. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are suprafața de **56.682,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea directă a acceselor rutiere din strada B-dul General Dragalina și la racorduri la rețelele edilitare.

Amenajarea acceselor rutiere:

- Având în vedere că B-dul General Dragalina este cu sens unic, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier cu posibilitate de virare la dreapta pentru intrarea/iesirea în incinta studiată cu lățimea părții carosabile de 6.00 m;
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

Incinta studiată are suprafața de **2.990 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reabilitarea și refuncționalizarea Vechiului Cazinou, construirea unui nou corp de clădire alipit cazinoului, parțial pe laturile de sud și est, înspre Hotel Parc, construirea unui corp de clădire în regim de înălțime demisol înspre Parcul Copiilor, extinderea subsolului prin conectarea acestor corpuri propuse, desființarea corpului-anexă, și schimbarea destinației existente din construcții de cultură și turism în construcții cu funcțiunea principală de instituții, servicii, comerț, administrație (birouri/bănci) și cultură (expoziții, muzeu) și cu funcțiunile admise : cazino, agrement (Săli pentru evenimente), alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi), săli reuniune, birouri, locuințe de serviciu și funcțiuni administrative.

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă cu funcțiunea de instituții, servicii, comerț, administrație și cultură conform „02 Reglementări urbanistice – zonificare” și „03 Reglementări urbanistice – mobilare”.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, funcțiunilor admise agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiunilor complementare.

Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.

Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari 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:

- Construcții existente:

Vechiul Cazinou în regim de înălțime Sp+P+Mez+1E

Intervenții propuse:

- Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.
- Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, pe laturile dinspre Est și Sud;
- Extinderea nivelului de subsol pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.
- Schimbare de destinație
 - Construcții noi:

Construcție - în regim de înălțime maxim Demisol +Terasă circulabilă;

Corp de clădire alipit cazinoului, denumită Extindere, parțial pe laturile de Sud și Est, înspre Hotel Parc, care va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi - în regim de înălțime maxim Subsol parțial+Parter+Mez+ 1Etaj.

Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continu care conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel este conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului.

- Construcții tehnico edilitare;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, terasă circulabilă și spații verzi amenajate deasupra corpului propus în regim de înălțime Demisol, locuri de parcare (subteran și suprateran) și spații verzi;
- Iluminat arhitectural;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Racorduri pentru acces carosabil intrare-ieșire din Bulevardul General Dragalina.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

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

Propunerii de intervenție

Intervenția propusă are ca scop principal reabilitarea și transformarea cazinoului într-un spațiu dedicat evenimentelor și extinderea ofertei de servicii ale locației. Strategia de reabilitare este alcătuită din mai multe etape:

1 Punerea în siguranță a clădirii existente și asigurarea integrității elementelor componente este primul pas pentru a stopa avansarea degradărilor și pierderea detaliilor specifice obiectului de arhitectură.

2 Construcția unui corp de clădire auxiliar cazinoului care să conțină circulațiile verticale și alte dependențe.

3 Închiderea parțială a terasei de la etajul superior, pe laturile dinspre est și sud, fațadă cortină, fără a optura fațadele monumentului.

4 Demolarea anexei aflată în stare de ruină și edificarea unei clădiri noi cu funcțiunea de agrement, sala de evenimente.

5 Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat.

6 Amenajarea incintei cu locuri de parcare, alei pietonale și spații verzi.

7 Amenajare acces din Bulevardul General Dragalina.

Stoparea degradărilor clădirii cazinoului

În ultimii ani, construcția nu a fost utilizată și întreținută. Se constată existența unui fenomen activ și accelerat evolutiv de degradare a componentelor artistice murale (stucături, teracote și tencuieli istorice), determinat și întreținut de existența straturilor impermeabile aplicate de-a lungul timpului, incompatibile cu materialele tradiționale, vulnerabile la o mentenanță deficitară. În acest moment, în urma iernii 2017-2018 s-au desprins anumite elemente de ornament de pe fațadă, iar altele se află într-o situație precară. Hidroizolația teraselor este compromisă, ducând la scurgeri de apă pluvială atât pe fațadă, cât și la interior. Soclul/terasa perimetrală s-a degradat puternic.

Construcția unui corp de clădire auxiliar clădirii cazinoului

Pentru a satisface nevoile funcționale moderne ale clădirii cu un impact minim față de integritatea structurală și arhitecturală a acesteia, se propune construcția unui volum separat adiacent colțului de SUD-EST. Acesta va prelua circulațiile verticale asigurate de scări și lifturi. Volumul devine astfel principalul mecanism de intrare pentru spațiile principale asigurând conexiunea între subsol, parter, și etaj, atât pentru invitați cât și pentru fluxuri de servicii aferente funcțiunii și evacuare. Conexiunea dintre vechiul cazinou și corpul auxiliar se va realiza prin pasarele, la fiecare nivel în parte.

Extensia propusă va fi executată dintr-o structură metalică închisă cu fațade cortină, asigurându-se o conexiune cât mai puțin intruzivă în zona de contact între corpul nou și fațada clădirii existente.

Închiderea parțială a terasei de la etajul superior se va realiza doar pe laturile cazinoului dinspre Sud și Est.

Structura de închidere a terasei de la etajul superior al cazinoului a luat diferite forme în timp, fiind actualmente degradată și necorespunzătoare pentru asigurarea unui grad de confort adecvat. În același timp, raportarea estetică la monumentul de arhitectură poate fi îmbunătățită. Structura de închidere propusă creează prin proporție, calitatea construcției și limbaj arhitectural un fundal subordonat compoziției existente care își menține monumentalitatea.

Demolarea clădirii anexe aflate în stare de ruină și edificarea unei clădiri noi cu funcțiunea de servicii, comerț, administrație, cultura și agrement.

Corpul de clădire poziționat în NORD-EST, se află într-un stadiu de ruină și insalubritate severă. Acesta va fi înlocuit cu o zonă de agrement.

În partea de nord a vechiului cazinou se va realiza un corp cu funcțiunea de servicii, comerț, administrație, cultura, agrement, în regim de înălțime Demisol, și cu terasă circulabilă deasupra acestuia.

Accesul la acest corp se va realiza de la cota carosabilă din incintă (~ -0,38m față de cota 0.00 – pardoseală finită parter casino) până la -3,10 (cota de calcare din interiorul corpului).

Împreună, cele trei volume vor funcționa ca un complex destinat organizării evenimentelor de diferite dimensiuni. Corpul cu funcțiunea de agrement articulează relația ansamblului cu parcul și promenada de pe malul Mureșului.

În partea superioară a corpului propus în regim de înălțime demisol, se va amenaja o terasă circulabilă cu spații verzi, care va permite legătura vizuală cu Parcul Copiilor, Faleza Mureșului și cu B-dul General Dragalina și organizarea unei game largi de evenimente, într-un cadru unic. Interiorul și exteriorul va comunica doar sporadic pe orizontală, activitățile interne fiind ferite de zgomotul și de agitația din stradă.

Terasa se va întinde pe toată suprafața corpului în regim de înălțime demisol și este gândită în așa fel încât să bucure toate categoriile de utilizatori, oferind, în același timp, posibilitatea de a admira împrejurimile. Imaginea panoramică oferită de acest spațiu va fi realizată prin pereți transparentți din sticlă.

Extinderea nivelului de subsol sub elementele propuse pentru a asigura un flux tehnologic adecvat

Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel este conectat la subsolul actual al cazinoului pentru o utilizare optimă a spațiului. Cota de călcare a subsolului variază între -2,72m și -3,25m.

Amenajarea teritoriului cu locuri de parcare și spații verzi

Platforma din jurul construcției va fi amenajată pentru a satisface necesarul de locuri de parcare și o amenajare a spațiului verde armonioasă în relație cu elementele înconjurătoare: promenada spre Mureș, Parcul Copiilor, Bulevardul General Dragalina și hotelul Parc

CONSTRUCTII EXISTENTE

Caracteristicile spațiului existent (Sp+P+M+1E)

Aria construită existentă Cazino Ac existentă = 442 mp

Aria construită desfășurată existentă Acd existentă = 1040 mp

Aria utilă existentă Au existentă = 806 mp

Caracteristicile spațiului existent-anexă (P)

Aria construită existentă Anexă Ac existentă = 112,92 mp

Procent de ocupare al terenului POT Existent = 18.55%

Coefficient de utilizare al terenului CUT Existent = 0.50

Suprafață teren Ateren= 2990 mp

CONSTRUCTII PROPUSE

Caracteristicile amenajării propuse (Sp+P+M+1E Parțial Cazino + Extindere Demisol),

Arie construită extindere Ac extindere = 659mp (sală evenimente demisol – 520mp, extindere corp circulații – 139mp)

Aria construită desfășurată extindere Acd extindere = 1445 mp

Arie construită rezultată Ac propusă = 1091 mp

Arie construită desfășurată rezultată Acd propusă = 2485 mp (965 Sp cazino + 198 S Ext + 432 P cazino + 139 P Ext. + 288 M cazino + 112 M Ext + 122 E1 Cazino + 229 E1 Ext)

Aria utilă extindere Au extindere = 828 mp

Aria utilă rezultată Au propusă = 1634 mp

Procent de ocupare al terenului POT propus = 36.5%

Coefficient de utilizare al terenului CUT propus = 0.83

Sc maxim= 1196,00 mp

Sd maxim = 2.691,00 mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și platformă pentru aprovizionare.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
	INSTITUTII, SERVICII, COMERT, ADMINISTRAȚIE ȘI CULTURĂ				
01.	Construcții Servicii/comerț, administrație (birouri, bănci, cultură (expoziții, muzeu), cazinou, agrement, săli de evenimente, alimentație publică Regim de înălțime Subsol parțial+Parter+Mez+1Etaj și D	554,92	18,55	1196,00	40,00

s.c. Simплу CADD s.r.l.Adresa: mun. ARAD, str.Crasna, nr.34, jud. Arad
Nr. tel.: 0770227787

01.1	Construcție propusă pentru desființare Regim de înălțime P	112,92	3,77	0,00	0,00
01.2.	Construcție de cultură Vechiul Cazinou existent Regim de înălțime S+P+Mez+1E	442,00	14,78	442,00	14,78
01.3.	Corp de clădire auxiliar vechiului Cazinou extindere Regim de înălțime S+P+Mez+1E	0,00	0,00	754,00	25,22
	Corp propus Regim de înălțime Demisol				
02.	Drumuri de incintă, platforme, parări	2.306,52	77,16	1.495,00	50,00
03.	Circulații pietonale, terase				
04.	Zone verzi amenajate	128,56	4,29	299,00	10,00
TOTAL GENERAL		2.990,00	100	2.990,00	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S = 2.990,00mp		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	18,55 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,5	0,9

Procent minim spații verzi: 10% pentru incinta reglementată.

Regimul maxim de înălțime propus este de Subsol partial+Parter+Mezanin+1Etaj pentru construcția existentă și corpul auxiliar vechiului Cazinou - extindere.

Regimul maxim de înălțime propus este de Demisol pentru corpul propus în partea de Nord-Est a amplasamentului.

Regimul de înălțime propus este de Subsol, pentru conectarea construcțiilor propuse și existente.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Construcții administrative și social culturale în Intravilanul Mun. Arad	Schimbarea categoriei de folosință a parcelei și vechiului Cazinou : Instituții, servicii, comerț, administrație și cultură
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 303009 Arad	

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții de cultură Vechiul Cazinou	554,92	0,98	1196,00	2,11
	Anexă- propusă pentru desființare				
	Schimbare destinație-instituții, servicii, comerț administrație și cultură				
	Drumuri de incintă, platforme, parări	2.306,52	4,07	1.495,00	2,64
	Circulații pietonale, terase				
	Zone verzi amenajate	128,56	0,22	299,00	0,52
02.	Construcții de turism	2149.47	3,79	2149.47	3,79
	Drumuri de incintă, platforme, parări	4085.85	7,20	4128,66	7,28

	Circulații pietonale, terase	2007.94	3,54	2007.94	3,54
	Zone verzi amenajate	2446.62	4.32	2403,81	4,24
03.	Zonă de locuințe colective (construcții, circulații pietonale și auto, platform, spații verzi)	8872,36	15,65	8872,36	15,65
04.	Instituții de învățământ (construcții, circulații pietonale și auto, platforme, spații verzi)	4156,35	7,33	4156,35	7,33
05.	Zonă de agrement				
	Teren de sport	5593,51	9,87	5593,51	9,87
	Alei pietonale, piste bicicliști	3937.0	6,96	3937.0	6,96
	Spații verzi	10969,58	19,36	10969,58	19,36
06.	Circulații auto, parcări	5461,56	9,63	5461,56	9,63
	Circulații pietonale	2263,43	4,00	2263,43	4,00
07.	Zone verzi și protecție carosabilă	1.748,28	3,08	1.748,28	3,08
TOTAL GENERAL		56.682,00	100,00	56.682,00	100,00

3.7.1. Sistemizarea verticală

Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

3.7.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se dorește a se repune în funcțiune clădirea și de a o restaura, readucând-o la valoarea de odinioară. Funcțiunea va fi schimbată, Vechiul Casino urmând a deveni un spațiu de evenimente/restaurant, recăpătându-și statutul existent în mentalul arădenilor, statut de spațiu cu valoare atât pentru oraș, cât și pentru oameni. Proximitatea față de centrul Aradului, de Mureș și de Parcul Copiilor, reprezintă un argument puternic în favoarea funcțiunilor propuse, devenind astfel un nou spațiu destinat publicului, chiar în inima orașului.

Pentru refuncționalizarea într-un mod cât mai optim a clădirii, se propune realizarea unei separări funcționale între spațiile de serviciu și cele deservite. Așadar, se impune construirea unui nou corp de clădire alipit cazinoului, numit „Extindere”, parțial pe laturile de S și E, înspre Hotel Parc, cu rolul de a prelua circulațiile orizontale și verticale și zonele de grupuri sanitare. În zona terasei de la etaj apare o structură metalică, cu închidere de sticlă, parțial în locul structurii existente, fapt ce va permite folosirea unei părți a terasei ca spațiu suplimentare pentru evenimente. Noua structură are rol și de a proteja parțial clădirea cazinoului, având o cornișă evazată ce acoperă decorațiile existente. Limbajul estetic al acestei extensii va fi similar închiderii etajului, creând un ansamblu coerent. Acest nou corp de clădire permite eliberarea construcției Cazinoului de circulații și spații de serviciu, ducând la crearea unui spațiu liber, fără obstacole, un spațiu cu un caracter aproape muzeal, în care decorațiile și elementele arhitecturale interioare devin expodate pentru „vizitatori”. Un al treilea corp de clădire cu regim de înălțime demisol, va fi separat la nivelul parterului de cazino, înspre Parcul Copiilor, găzduind o sală de evenimente destinată unui număr de 300 de persoane. Crearea unei săli separate în zona demisolului, permite găzduirea mai multor evenimente independente în același timp, fără a se crea disconfort între participanți. În mod similar, limbajul estetic preia elemente ale extensiei etajului.

Învelitoarea va fi de tip terasă verde circulabilă, continuând vizual imaginea parcului și reducând greutatea vizuală a extensiei. Zona de deasupra subsolului dintre Casino și sala de evenimente va fi acoperită cu gradene îndreptate spre fațada Casino-ului, permițând o lectură a ornamentației asemeni unei pelicule de film. Această nouă sală va primi lumină naturală atât prin fațada cortină pe toată înălțimea, cât și prin luminatorul central. De asemenea, va exista un luminator secundar, îndreptat spre cazinou, cu rolul de a surprinde o parte din fațadă asemeni unei fotografii, întărind astfel relația dintre construcția propusă și Vechiul Casino.

Mezaninul va suferi o serie de alterări menite să îmbunătățească rezistența structurală și calitatea spațială. El va găzdui zona de birouri administrative, două apartamente destinate sălilor de evenimente de la

parter și etaj și zona de grupuri sanitare. Accesul spre aceste spații se face printr-o conexiune la nivelul corpului de circulații și prin intermediul unei pasarele ce va lega cele două părți din interiorul casinoului (mezaninul din partea de nord cu mezaninul din partea de sud). La nivelul etajului se vor crea două spații, unul în pavilionul central al casinoului și celălalt pe colțul din S-E, spre Hotel Parc. Cele două spații sunt conectate prin intermediul a două portaluri de pe fațadele pavilionului central iar fiecare spațiu este la rândul său în relație directă cu terasa deschisă, evenimentele putând fi extinse și la exterior. Planul de călcare (soclul exterior) devine un element ce unifică ansamblul, pornind din zona corpului de circulații, trecând pe sub casino și urcând peste sala dinspre parc. Accesul va fi diferențiat în funcție de spațiul ce urmează a fi accesat. Astfel, fațada vestică a corpului de circulații găzduiește accesul spre sala parter din casino, fațada nordică conține accesul spre sala de la etaj iar accesul spre sala de la demisol se va realiza tot dinspre Bdul General Dragalina, accesul fiind definit de o scară ce coboară spre el.

La nivelul subsolului, pe lângă refuncționalizarea zonei existente, se propune extinderea acesteia pentru a permite utilizarea sa ca spațiu de serviciu ce conține zona de bucătărie, depozitare, spațiu tehnic și alte spații anexe. Subsolul propus va fi direct conectat cu sala de evenimente de la demisol. Zona tehnică va primi lumină naturală prin intermediul unor luminatoare la partea superioară spațiului. Toate spațiile tehnice se află în subsol, neafectând imaginea și atmosfera Vechiului Casino, eliminându-se astfel și deranjul fonic. Pentru punerea în valoare a construcției existente, se propune o cromatică neutră, un ocră deschis, ce va da aspectul unei construcții masive, monumentale, ca de piatră, compensând astfel masivitatea hotelului din vecinătate. Ornamentele și coloanele vor primi o nuanță de alb perlat iar accentele vor deveni un ocră mediu ca intensitate. Extinderile metalice vor avea o culoare gri, distingându-se clar de construcția existentă și complementând-o. Intervențiile propuse sunt gândite astfel încât să aibă un impact minim asupra elementelor valoroase ale construcției existente, având un caracter de reversibilitate destul de mare, fapt ce a dus la alegerea unei soluții constructive bazate pe structuri metalice pentru corpul de circulații alipit construcției existente a casinoului. Platforma dintre Casino și Bd-ul General Dragalina va primi funcțiunea de parcare pentru invitați și de traseu de acces pietonal spre cele trei săli propuse.

Nu vor fi afectate proprietățile învecinate.

Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă a unității este de instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu) și funcțiuni admise cu regim de înălțime maxim S+P+Mez.+1E și Demisol(cazino, agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative).

Unități funcționale

IS Instituții și servicii

Subunități funcționale

IScsa – construcții pentru instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu).

TE – tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din B-dul General Dragalina)

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto și pietonale, parări, platforme,

terase) :

Cci1 –circulație auto și pietonale, platforme, terase)

Cci2 –parări

P –pietonal, promenadă

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Terase circulabile cu Zone verzi amenajate

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- contextul urban existent - structură urbană a zonei centrale a municipiului Arad;
- spațiul public învecinat;
- spațiul construit învecinat;
- contextul istoric – dezvoltarea cvartalului în timp.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiunile propuse vor respecta criteriile minime obligatorii impuse de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform art.1, art.5, art.16 și art.20.

Mobilarea finală a incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

3.7.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de instituții, servicii, comerț, agrement, administrație și cultură față de limitele de proprietate sunt:

- nord 0,00 m;
- sud: 1,00 m;
- vest: 28,82 m pentru corpul existent (vechiul Cazinou) și 20,00m pentru corp clădire demisol cu terasă circulabilă;
- est: 1,00 m, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate din estul parcelei.

Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00m față de limita de proprietate, iar în partea de sud se va păstra o retragere de 1,00m față de limita de proprietate.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, și mijloacele de publicitate.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere de min. 0,60 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

3.7.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este:

Regimul maxim propus pentru clădiri este Subsol +Parter + Mezanin+1Etaj si Demisol.

Cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN)

Înălțimea maximă a construcției existente este +14,83m fata de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Înălțimea maximă a construcției propuse (extindere construcție existentă) este +14,83m față de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Înălțimea maximă a construcției propuse(demisol) este +3,50m față de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Regimul maxim propus pentru clădiri (existenta si extindere) este Subsol parțial+Parter + Mezanin+1Etaj, respectiv 14,83 m față de cota 0,00 a construcției existente.

Regimul maxim propus pentru clădirea cu terasă circulabilă și spațiu verde va avea regimul de înălțime Demisol.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

3.7.5. Modul de utilizare al terenului

Situația existentă

- **Caracteristicile spațiului existent (Sp+P+M+1E)**
- Aria construită existentă Cazino Ac existentă = 442 mp
- Aria construită desfășurată existentă Acd existentă = 1040 mp
- **Caracteristicile spațiului existent-anexă (P)**
- Aria construită existentă Anexă Ac existentă = 112,92 mp
- Procent de ocupare al terenului POT Existent = 18.55%
- Coeficient de utilizare al terenului CUT Existent = 0.50
- Suprafață teren Ateren= 2990 mp

Situația propusă

- **Caracteristicile amenajării propuse (Sp+P+M+1E Parțial Cazino + Extindere Demisol),**
- Arie construită extindere Ac extindere = 659mp (sală evenimente demisol –
- 520mp, extindere corp circulații – 139mp)
- Aria construită desfășurată extindere Acd extindere = 1445 mp
- Arie construită rezultată Ac propusă = 1091 mp
- Arie construită desfășurată rezultată Acd propusă = 2485 mp (965 Sp cazino + 198 S Ext +
- 432 P cazino + 139 P Ext. + 288 M cazino + 112 M Ext + 122 E1 Cazino +229 E1 Ext)
- Aria utilă extindere Au extindere = 828 mp
- Aria utilă rezultată Au propusă = 1634 mp
- Procent de ocupare al terenului POT propus = 36.5%
- Coeficient de utilizare al terenului CUT propus = 0.83

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,90
- Sc maxim= 1196,00 mp

- Sd maxim = 2.691,00 mp

3.7.6. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate în incinta studiată.

Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de min. 299,00 mp, reprezentând min. 10,00% din suprafața incintei studiate.

Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase inierbate la nivelul acoperisului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement (săli de evenimente). La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

3.8. Dezvoltarea echiparii edilitare

De menționat că dezvoltarea edilitară a incintei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.8.1. Alimentarea cu apa potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirile studiate și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe B-dul General Dragalina, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$Q_s \text{ zi med} = 15,48 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ zi max} = 20,13 \text{ mc/zi}$

$Q_s \text{ o max} = 2,35 \text{ mc/h}$

3.8.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile studiate vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-o stație de pompare ape uzate menajere (SPM) prevăzută pe amplasament, iar de aici prin pompare, apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea menajeră stradală existentă pe B-dul General Dragalina.

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

$Q_u \text{ zi med} = 15,48 \text{ mc/zi}$

$Q_u \text{ zi max} = 20,13 \text{ mc/zi}$

$Q_u \text{ o max} = 2,35 \text{ mc/h}$

Apele uzate menajere provenite de la clădirile studiate vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

De la stația de pompare apele uzate menajere vor fi pompate printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PEHD montată îngropat în pământ la adâncimea de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, până în căminul de canalizare menajeră existent pe amplasament.

De la acest camin de canalizare menajeră existent pe amplasament, apele sunt evacuate gravitațional în rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă pe B-dul General Dragalina prin conducta de racord existentă.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a municipiului Arad acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform NTPA 002/2005.

Apele uzate menajere provenite de la bucătăriile spațiului propus pentru evenimente, înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră din incintă, vor fi trecute în prealabil printr-un separator de grăsimi montat îngropat în exterior.

3.8.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe învelitoarea clădirilor, platforma de parcare și zonele verzi din incintă se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe B-dul General Dragalina.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin rigole cu grătare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH), având debitul total de 15 l/s.

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe B-dul General Dragalina vor fi conform NTPA 002/2005.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele pluviale evacuate de pe zonele cu cota de preluare sub nivelul canalizării exterioare se vor deversa într-o stație de pompare pentru ape convențional curate, pentru ridicarea nivelului apelor pluviale până într-un cămin din incintă, de unde se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de ape pluviale.

3.8.4. Stingere incendiu

Volumul de apă intangibil suplimentar necesar stingerii incendiului pentru zona studiată, după caz, va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013 după caz, conform scenariului de incendiu care se va întocmi în faza de autorizare a lucrărilor de execuție.

Rezervorul propus va stoca volumul de apă pentru stingere incendiu necesar pentru instalația interioară de stins incendiu și eventual pentru instalația de stins cu sprinklere după caz, conform scenariului de incendiu care se va întocmi în faza de autorizare a lucrărilor de execuție.

Rețeaua de incendiu exterioră, după caz, conform scenariului de incendiu care se va întocmi în faza de autorizare a lucrărilor de execuție, se va realiza din conducte subterane PE-ID montate în zona platformei carosabile. Astfel se va forma inelul de incendiu unde se vor monta hidranți de incendiu supraterani dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Hidranții de incendiu interiori, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu prin respectarea P118-2013 după caz, conform scenariului de incendiu care se va întocmi în faza de autorizare a lucrărilor de execuție.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz, se va monta în construcția nouă propusă, în partea de nord-vest a amplasamentului, cu respectarea prevederilor P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă. Rezerva de incendiu, debitul și presiunea necesară se va asigura după caz de la rezervorul de incendiu propus volumul de înmagazinare va fi dimensionat și echipat corespunzător conform specificațiilor din scenariu de incendiu și a legislație în vigoare.

3.8.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Încălzirea pentru obiectivul investiției se va realiza cu pompe de căldură. După caz, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza prin branșamente de presiune joasă din polietilena, cuplat la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe B-dul General Dragalina.

3.8.6. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse și existente se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

Conform datelor puse la dispoziție de către S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. în PUZ rezultă următorul calcul energetic:

Datele energetice solicitate pentru noua locație sunt:

P instalată= 200KW

-factorul de putere mediu la care vor funcționa consumatorii va fi =0.92

-tipul de racord electric solicitat: trifazat

Ținând seama de situația energetică din zonă precum și de datele solicitate de beneficiar, construcțiile vor fi alimentate din PT situat în spatele clădirii.

Linia electrică subterană de joasă tensiune (0.4 kV) cu cablu tetrapolar prin pozare subterană cu conductoare de aluminiu 3x150+95N mm² (conf.DC 4146/2 RO) în lungime de 42m, din tablourile de joasă tensiune ale postului de transformare. Cablul de j.t.proiectat se va poza în tub din polietilena conf. DS 4235 RO și DS 4247 RO.

- Realizarea prizelor de pământ de maxim 4ohmi.

Delimitarea de gestiune între instalațiile distribuitorului și cele ale consumatorilor se va face la ieșirea din viitorul BMP.

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor 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 electrica sunt constituiti in 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 ventilatie-climatizare, încălzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

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

3.8.7. Gospodărie comunală

Incinta propusă spre reglementare va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.8.8. Transport in comun, parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajari se vor asigura accese pietonale și carosabile, și parcaje.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă: un acces pentru autovehicule clienți și un acces pentru aprovizionare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- construcție agrement, săli de evenimente- min. 1 loc/10-30 persoane;
- construcție cultura - min. 1 loc/10-20 persoane;
- construcție servicii, alimentație publică - 1loc/5-10 locuri la masă;
- construcții administrative- min. 1 loc/10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp ;

- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

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

În interiorul imobilului există posibilitatea parcarii a 18 de autoturisme. Eventualele supranecesități de locuri de parcare pot fi rezolvate prin folosirea parcarii din spatele Hotelului Parc, aflat vizavi de proprietate, sau prin realizarea unei parcarii subterane. În incinta hotelului se află o parcare amenajată pentru autoturisme ce poate deservi fără probleme funcțiunile propuse.

Numărul locurilor de parcare se va concretiza la faza de D.T.A.C.

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.

3.9. Protecția mediului

3.9.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

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 zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu B-dul General Dragalina, dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

Funcțiunile propuse: spații comerciale, servicii, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), cazino, agrement (Săli pentru evenimente), alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi vor respecta criteriile minime obligatorii impuse de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform art.1, art.5, art.16 și art.20.

Propunerile de construire nu afectează mediul.

3.9.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), este cuprinsă în apropierea râului Mureș, dar nu în zona inundabilă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației auto, și pietonale, cât ca și spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

3.9.3. Epurarea Apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la clădirile studiate vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

De la stația de pompare apele uzate menajere vor fi pompate printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PEHD montată îngropat în pământ la adâncimea de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, până în căminul de canalizare menajeră existent pe amplasament.

Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice.

Datorită faptului că imobilul propus și cel existent nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiunea de producție, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.9.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firma specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firmă austriacă A.S.A.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

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

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.9.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Nu este cazul.

3.9.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Imobilul din incinta studiată este inclus în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 , în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 53/U/12.03.2019 emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție, ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un raport de diagnostic arheologic.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 278/U/09.10.2019 emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- Cu sugestia că accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale.

Configurarea spațială a clădirilor propuse nu afectează integritatea vizuală a clădirii de patrimoniu amintit anterior și nici coerența contextului urban în care se integrează.

Extensia propusă și închiderea terasei, parțial, prevede expunerea, punerea în evidență, a miezului vechii a clădiri pe două laturi, respectiv cele de nord și vest, urmând ca celelalte două laturi ale pătratului (care reprezintă conturul general al construcției existente) să fie înglobate, pe lungimea a două treimi din lungimea fiecăreia dintre ele, în extensiile construite în umbra siluetei generale a monumentului, valorificând unghiul mort produs de volumul alăturat al hotelului Parc, imobil tip lama, ridicat pe 10 etaje, la mai puțin de 10 metri de zidurile istorice ale Cazinoului Vechi.

Această nouă abordare a volumetriei exterioare a monumentului are un impact mult mai vizibil asupra componentelor artistice, în sensul în care se impune reconstituirea unei imagini de sinteză care să readucă la lumina spiritul construcției originale, integrat în funcționalitatea sa contemporană, care să îi asigure viabilitatea.

3.9.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

În prezent pe amplasament există un număr aproximativ 9 arbori, poziția acestora este concentrată pe latura vestică și în nordul incintei înspre Parcul Copiilor. Arborii amplasați în nordul incintei studiate vor fi tăiați în scopul construirii corpului de clădire în regim de înălțime demisol. Se vor amenaja terase înverzite peste corpul de clădire în regim de înălțime demisol.

Categoriile de plante cultivate în spațiile verzi vor fi stabilite astfel încât să satisfacă cerințele de aspect peisagistic; se recomandă însămânțarea terenului cu iarbă și plantarea de arbuști și arbori.

3.9.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear –după caz

În zona studiată nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear și turistic.

3.9.10. Încadrarea în prevederile PUZCP

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

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

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII– IS

b) Subunitati functionale:

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

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

Imobilul, Vechiul Cazinou Arad, este inclus în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Subunitatea funcțională ISc I 74, construcție de cultură va fi completată cu instituții, servicii, comerț și administrație.

Se permit următoarele funcțiuni complementare:

A.I. Construcții pentru servicii / comerț

alimentație publică – baruri, restaurante (inclusiv tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci

A.II. Construcții de agrement, Săli de evenimente

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

3.10. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conducte;
- măsuri pentru prevenirea infiltrațiilor de hidrocarburi în sol prin impermeabilizarea spațiilor de parcare și dotarea acestora cu separator de hidrocarburi;
- măsuri pentru depozitarea controlată și colectarea gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale, după caz;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cu privire la distanța între clădirile învecinate care au fațade cu goluri și la asigurarea însoirii lor. Se vor respecta normativele de proiectare referitoare la spațiile destinate pentru accese, zone verzi, parcaje. Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la amplasarea construcțiilor, și a scrugerii apelor pluviale. Echiparea cu utilități se va realiza prin bransarea la rețelele existente în zonă.

3.11. Obiective de utilitate publică

Funcțiunea solicitată de investitor este de servicii, comerț, agrement, administrație și cultură

În zonă există dotări de interes public – str. B-dul General Dragalina, LES, conductă de gaz, rețele edilitare de apă, canalizare menajeră, pluvială, agrement-Parcul Copiilor, teren de sport. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

- Căi de comunicație rutieră: B-dul General Dragalina, strada Aviator Georgescu, strada Unirii și strada Nicolae Bălcescu.
- Agrement:Parcul Copiilor
- Sport: bază sportivă Colegiul Moise Nicoară

- Instituții publice și servicii: Colegiul Moise Nicoară
- Turism: Hotel Parc
- Locuințe colective

Listarea obiectivelor

Identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- B-dul General Dragalina, strada Aviator Georgescu, strada Unirii și strada Nicolae Bălcescu: categorie de interes local.
- Linii electrice subterană LES 20Kv: categorie de interes local;
- Linii electrice subterană LES 0,4Kv: categorie de interes local;
- Rețele de apă, canalizare : categorie de interes local,
- Fibră optică: categorie de interes local;
- Rețea de alimentare cu gaz metan categorie de interes local.

Obiectivele de utilitate publică se realizează din fondurile alocate de beneficiar.

Domeniul public

- Terenuri aparținând domeniului public a statului;
- Terenuri aparținând domeniului public al comunelor, orașelor sau municipiilor.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Terenuri supuse circuitului civil

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenurile prezentate în planșa cu tipurile proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică;

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
- Terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului.

Este necesară trecerea de terenuri din proprietate particulară în proprietatea domeniului public sau invers.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.11.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes municipal și național, și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

3.11.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, cu mențiunea statutului de proprietate.

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, și pe amplasamentul studiat există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea in prevederile PUZCP

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc ca propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUZCP, PUZ MONUMENTE PROTEJATE, aprobat prin HCLM nr. 201/2014. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. Principalele categorii de intervenție

care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Încadrarea fondului construit nou în cel vechi;
- Stabilirea coeficienților urbanistici;

- Descărcarea arheologică;
- Demolarea anexei;
- Schimbări de destinație;
- Realizarea echipării tehnico edilitare subterane;
- Realizarea acceselor auto și pietonale pe parcelă din drumul public;
- Construirea subsolului și construirea etapizată a clădirilor propuse
- Creșterea gradului de interes pentru populație față de zona studiată prin revitalizarea și

refuncționalizarea vechiului Cazinou prin funcțiunile propuse-instituții, servicii, comerț, administrație, cultură și cele admise în prezentul regulament de urbanism.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe pozitive la nivelul Municipiului Arad.

Investiția propusă este necesară și oportună zonei studiate, putând asigura îmbunătățirea serviciilor de calitate a populației și a evenimentelor, datorită situării amplasamentului în centrul municipiului Arad, având ca vecinătăți funcțiuni mixte zone de agrement, turism, instituții de învățământ și administrative, culturale, locuințe colective și servicii.

Intervenția urmărește revitalizarea, refuncționalizare, repunerea în valoare a monumentului istoric care a suferit modificări funcționale și degradări evolutive determinate de lipsa constantă de preocupare a diferiților deținători de până acum pentru conservarea elementară a construcției.

Noile reglementări, vor reabilita imaginea urbană a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin acestea – permisiuni și restricții, se va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit. De asemenea, noile reglementări propun realizarea de spații verzi ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut.

Intervenția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

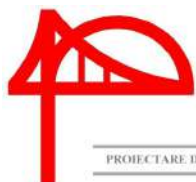
Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone centrale din Municipiul Arad.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI



MEMORIU LUCRARI RUTIERE

1.1. Date generale

- NUME PROIECT **PUZ ȘI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNȚIONALIZARE, CORP CLĂDIRE EXISTENT (CAZINOU), ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLĂDIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLĂDIRE DEMISOL+TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI DESFIINȚARE CORP CLĂDIRE ANEXĂ-PARTER**
- AMPLASAMENT **Intravilan Municipiul ARAD, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad**
- BENEFICIAR **S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.**
- PROIECTANT GENERAL **S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**
- PROIECTANT DRUMURI **S.C. DROMCONS S.R.L.**
- COORDONATOR URBANISM **ARH. GHEORGHE SECULICI**
- NUMĂR PROIECT **02/2019**
- DATA ELABORĂRII **AUG.2019**
- FAZA **Plan Urbanistic Zonal**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.**, în vederea realizării Planului urbanistic zonal și al regulamentului urbanistic aferent pentru **Reabilitare, refunționalizare, corp clădire existentă (cazinou), în regim de înălțime SP+P+MEZ+1E, extindere cu un corp clădire SP+P+MEZ+1E, construire corp clădire demisol+terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter.**

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUZ-ului MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Documentația s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru amplasamentul situat în intravilanul Mun. Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, identificat prin extrasul de C.F.303009, Jud. Arad, în suprafață de 2990,00mp.

Accesul auto pe amplasament studiat se realizează din incinta hotelului Parc, cu acces direct din strada B-dul General Dragalina, stradă cu posibilități de circulație: auto, pietonale. Această stradă reprezintă o artera principală de circulație a municipiului Arad. În prezent, accesul pietonal se realizează din strada existentă și din Parcul Copiilor.

Pe amplasamentul studiat, există următoarele construcții: vechiul Cazinou, clădirea anexă și terasă. Clădirea anexă este propusă pentru desființare, într-o altă documentație de urbanism.

Intervenția propusă are ca scop principal reabilitarea și transformarea cazinoului într-un spațiu dedicat evenimentelor și extinderea ofertei de servicii ale locației.

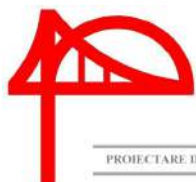
Funcțiunea principală solicitată de investitor este instituții, servicii, comerț, administrație și cultură.

1.3. Lucrari rutiere propuse

Zona studiată are o tramă stradală definită istoric, în care nu se intervine.

Prin lucrările propuse nu se afectează integritatea circulației existente.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din B-dul General Dragalina spre zona cu funcțiuni mixte (asigurarea accesului la



teren pentru clienți și aprovizionare), circulația în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Amenajarea acceselor rutiere:

- Având în vedere că B-dul General Dragalina este cu sens unic, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier cu posibilitate de virare la dreapta pentru intrarea/iesirea în incinta studiată cu lățimea părții carosabile de 6.00 m;
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

Având în vedere diferența de nivel dintre strada existentă și incinta studiată accesul se va amenaja cu o declivitate medie de 12%, pe o lungime de 8,00m în interiorul incintei.

În incinta se va asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă, respectiv spații de întoarcere.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Structura rutieră pentru acces, alei carosabile, platforme va fi una de tip suplu, semirigid sau rigid astfel încât să poată prelua traficul generat de investiție.

Circulația auto și pietonală se va amenaja, astfel încât apele pluviale să fie colectate și dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Întocmit:

Dpl.Ing. Adrian Prahoveanu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Reabilitare, refuncționalizare, corp clădire existent (cazinou), în regim de înălțime SP+P+MEZ+1E, extindere cu un corp clădire SP+P+MEZ+1E, construire corp clădire demisol+terasă circulabilă și desființare corp clădire anexă-parter.

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCȚIONALIZARE, CORP CLĂDIRE EXISTENT (CAZINOU), ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLĂDIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLĂDIRE DEMISOL+TERASĂ CIRCULABILĂ ȘI DESFIINȚARE CORP CLĂDIRE ANEXĂ-PARTER
AMPLASAMENT	Intravilan Municipiul ARAD, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L.
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	P.U.Z.
NUMĂR PROIECT	02/2019
DATA ELABORĂRII	Septembrie 2019

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic Zonal MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat și PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism-Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin C.U. 124 din 29.01.2019 emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafață de 2.990,00 mp.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri care face parte din ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014 și în conformitate cu PUG Arad.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Schimbarea destinației zonei, aferente terenului care fac obiectul investiției propuse în construcții cu funcțiuni mixte: instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expozitii, muzeu) **și funcțiuni admise** (cazino, agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative),
- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile,
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 02-Reglementări urbanistice zonificare.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- Nord - Parcul Copiilor;
- Sud - Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, teren de sport;
- Est - Parcul Copiilor, râul Mures- zonă cu funcțiunea de agrement;
- Vest - B-dul General Dragalina, stradă de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național "Moise Nicoară", Arad, construcție existentă cu regim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I.

Conform regulamentului PUZ MONUMENTE aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 prevederile de zonificare sunt următoarele pentru ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74:

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

a) Unități funcționale: INSTITUȚII ȘI SERVICII- IS

b) Subunități funcționale:

- ISc I 74 • Construcție de cultură- Vechiul Cazinou Arad, construcție existentă cu regim de înălțime: S+P+1- monument istoric cod LMI: AR-II-m-B00498 - imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
- CT III 73 • Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
- Imobilele sunt incluse în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.
- Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei situația amenajărilor interioare pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):

POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 28
CUT maxim = 2,26- pentru Hotel «Parc»
CUT maxim = 0,50- pentru Vechiul Cazinou

În acest caz nu se admit extinderi ale construcțiilor existente.

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

(9) 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.

Ca regulă generală autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale
- izolat pe parcelă.

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare.

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

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

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

Art. 2. Domeniul de aplicare

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

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din Intravilanul Municipiul ARAD, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad, având în prezent destinația de construcții administrative și culturale.

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

- Schimbarea destinației a terenului corespunzător extrasului C.F. nr. 303009 Arad, din subzonă construcții de cultură și turism în instituții, servicii, comerț, administrație și cultură, respectiv construcții cu funcțiuni mixte comerț, servicii, administrație (birouri, bănci), cultură (expozitii, muzeu), agrement, Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi) ;
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă cu funcțiuni mixte comerț, servicii, administrație (birouri, bănci), cultură (expozitii, muzeu), agrement, Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetarii, cafenele, pizzerii, cluburi);
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Zona studiată are suprafața de **56.682,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea directă a acceselor rutiere din strada B-dul General Dragalina și la racorduri la rețelele edilitare.

Amenajarea acceselor rutiere:

- Având în vedere că B-dul General Dragalina este cu sens unic, s-a prevăzut amenajarea unui acces rutier cu posibilitate de virare la dreapta pentru intrarea/ieșirea în incinta studiată cu lățimea părții carosabile de 6.00 m;
- Circulația pietonală se va asigura printr-un acces pietonal existent din partea vestică a amplasamentului studiat, dinspre B-dul General Dragalina.

Incinta reglementată are suprafața de **2.990 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reabilitarea și refuncționalizarea Vechiului Cazinou, construirea unui nou corp de clădire alipit cazinoului, parțial pe laturile de sud și est, înspre Hotel Parc, construirea unui corp de clădire în regim de înălțime demisol înspre Parcul Copiilor, extinderea subsolului prin conectarea acestor corpuri propuse, desființarea corpului-anexă, și schimbarea destinației existente din Cazinou(construcție de cultură) în construcții cu funcțiunea de comerț, servicii, administrație (birouri, bănci), cultură (expozitii, muzeu), agrement, Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi).

Intervențiile urbanistice în incinta studiată se referă la amenajarea parcelei conform CF nr. 303009, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Nord - Parcul Copiilor- cu funcțiunea de Spații verzi de agrement;
- Sud - Construcție de turism, Hotel Parc - 3 stele, cu regim de înălțime: P+8, teren de sport (cu funcțiunea de agrement și sport);
- Est - Parcul Copiilor, râul Mureș- cu funcțiunea de Spații verzi de agrement;
- Vest - B-dul General Dragalina, strada de categoria III asfaltată, locuințe colective în regim de înălțime maxim P+4E, Unitate de învățământ existentă - Colegiul Național "Moise Nicoară", Arad, construcție existentă cu regim de înălțime P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00485, imobil construcție categoria I.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

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

- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcția existentă și noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Conform Deciziei etapei de încadrare emisă de Agenția pentru protecția mediului Arad, APM Arad decide adoptarea planului fără aviz de mediu.
- S-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

Art. 3. Terenuri din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- Este interzisă orice exploatare a resurselor subsolului în zona studiată, fiind o zonă predominantă de construcții cu funcțiunea de Instituții și servicii.

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Art. 8. Zone construite protejate

Situl ce face obiectul studiului este încadrat în ZIR 6, SIR nr. 28, subunitate funcțională ISc I 74, în conformitate cu PUZ MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Imobilul este inclus în lista monumentelor istorice la poziția I72, cod AR – II – m – B - 00498 și COD LMI 2010, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr.2314/2004 modificat prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universal.

Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege.

Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile legii 422/2001 republicată – privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică.

Protejarea monumentelor istorice este un ansamblu de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale. În vederea protejării, pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, care asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit și natural.

În Ansamblul Urban Arad, prin PUZCP s-a instituit zona de protecție individuală fiecărui monument istoric, ținând cont de toate criteriile de clasare ale monumentelor istorice, zonele de protecție obținute fiind incluse delimitării Ansamblului Urban Arad, care la rândul său este monument istoric. Având în vedere suprafața mare a Ansamblului Urban Arad, elaboratorii PUZCP au considerat oportun ca zona de protecție a Ansamblului Urban Arad să coincidă cu delimitarea însăși Autorizarea lucrărilor de construire vor ține seama de toate aspectele procedurii de autorizare, conform Legii 50/1991 republicată, etc. și normele sale de aplicare, precum și de prevederile PUZCP și RLU aferent. Toate documentațiile tehnice vor fi supuse avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură Arad.

Conform Legii 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 36 Pentru lucrările de construire ce se realizează la clădirile existente (ex. pentru consolidarea fundațiilor existente, sau a structurilor de rezistență existente) vor fi prevăzute obligatoriu lucrări de cercetare arheologică în scopul descărcării arheologice.

La executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) în cadrul Ansamblului Urban Arad, proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza DJC Arad în vederea cercetării acestora.

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul de la Comisia zonală a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad, pe baza proiectelor ce respect prevederile legii nr. 10 privind calitatea în construcții: rezistență și stabilitate,

siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofușă și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 53/U/12.03.2019 emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție, ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un raport de diagnostic arheologic.

- Se vor respecta prevederile Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 278/U/09.10.2019 emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție, ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un raport de diagnostic arheologic.

- Cu sugestia că accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale.

- Se vor respecta prevederile Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 17970 / 10 10 2019, emise de Compania de apă Arad:

- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/ sau canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei(unor) cereri de branșare/racordare înaintată(înaintate) de proprietar(i) ori imputernicitul(împuterniciti) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui aviz de soluție tehnică;

- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă/canal la obiectiv se precizează de operator în avizul de soluție tehnică;

- Prezentul aviz nu ține loc de Soluție tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

Se vor respecta condițiile Avizului De Amplasament nr. 258825820 din 18.03.2019 și planșa avizată cu numărul de înregistrare 280225047/27.09.2019 emis de E-Distribuție Banat, astfel:

- Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;

- Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) propuse a se construi;

- Pentru obținerea Avizului de Amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de Amplasament, faza PUZ;

- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20Kv, LES 0,4kv și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

- Se interzice executarea de săpături la distanțe mai mici de 1 m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice;

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură – nu este cazul la PUZ;

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor;

- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone;

• Executanții sunt obligați să instruiască personalului asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Se vor respecta condițiile Deciziei Etapei de Încadrare nr. 8012 / 07 05 2019 a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului Arad:

- Va fi realizat procentul de spațiu verde amenajat în conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996;
- Toate construcțiile/amenajările propuse vor fi realizate strict pe amplasamentul analizat, cu suprafața totală de 2990,00 mp, nu se vor extinde și nu vor fi afectate spațiile verzi existente în Parcul Copiilor;
- Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor/emise/eliberate de autoritățile competente (conform Certificat de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019 precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora) ;
- Titularul proiectului are obligația de a respecta prevederile Legii nr. 211/2011(r1) privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Producătorii de deșeuri din activitățile lucrărilor de desființare/construire vor respecta următoarele:
 - Pentru creșterea gradului de reciclare/reutilizare/valorificare este esențială separarea pe fracții a deșeurilor generate în timpul construirii sau demolării,
 - Valorificarea anumitor deșeuri din construcții și demolări (metale, lemn, plastic, hârtia și cartonul) prin operatori economici autorizați din punct de vedere a protecției mediului,
 - Eliminarea/valorificarea deșeurilor inerte prin operatori economici autorizați din punct de vedere a protecției mediului.

Se vor respecta condițiile avizului de principiu nr. 3359 din 01.04.2019 emis de Direcția sanitară veterinară și pentru siguranța alimentelor Arad, astfel:

- La finalizarea lucrărilor, unitatea să corespundă cu legislația sanitară veterinară și pentru siguranța alimentelor în vigoare și obligativitatea de a depune documentația în vederea obținerii înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor de funcționare pentru obiectiv restaurant - sală de evenimente, conform Ord. ANSVSA Nr. 111/2008.

Se vor respecta condițiile impuse de notificarea nr. 208 din 18.03.2019 emis de Direcția de sănătate publică a județului Arad, astfel:

- Respectarea legislației naționale privind condițiile de igienă și sănătate publică.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu privind securitatea la incendiu, nr. 63219/SU-AR din 12.04.2019, emis de ISU Arad, astfel:

- Întrucât suprafețele construcțiilor cu destinația de comerț, agrement, sunt mai mari de 600 mp, investiția face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu la faza D.T.A.C., conform prevederilor coroborate ale Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

Se vor respecta condițiile Avizului de principiu privind protecție civilă, nr. 1306/19/SU-AR din 12.04.2019, emis de ISU Arad, astfel:

- Întrucât investiția aceasta nu face obiectul avizării/autorizării de protecție civilă, conform prevederilor coroborate ale Legii 481/2004(r) privind protecția civilă, cu H.G.R. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comanda de protecție civilă și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

Se vor respecta condițiile Avizului de amplasament nr. 3881/ 10.10.2019, emise de S.C. CET HIDROCARBURI S.A.:

- Respectarea distanțelor impuse de normativele 113/2015, NP 029/2002 și NP 058/2002.

Se vor respecta condițiile Avizului De Amplasament nr. 333 din 20.09.2019 emis de S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A., astfel:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A.. Pentru aceasta, înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asitență tehnică telefonic sau prin fax;
- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997;

- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei minute/convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor respectiv S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A.;

- Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A. sau la altă unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice pentru devierea/ protecția instalațiilor proprietate S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A. care să reglementeze această situație;

- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate;

- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegațiilor S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A. ;

- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării preederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și a daunelor solicitate de clienții S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Se vor respecta condițiile Avizului De Amplasament nr. 96 din 26.03.2019 și a Avizului De Amplasament nr. 39 din 04.10.2019 emise de DELGAZ GRID S.A., astfel:

- Rețelele de gaze naturale se vor amplasa doar în domeniul public, bransamentul și postul de reglare-măsurare se vor monta la limita de proprietate, cu acces din exterior;

- Se vor respecta art.88 din Normele tehnice pentru proiectarea executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate cu Ordin președinte ANRE nr. 89/10.05.2018 privind montarea de răsuflători sau tuburi de protecție;

- Se vor respecta art.30 din Normele tehnice pentru proiectarea executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate cu Ordin președinte ANRE nr. 89/10.05.2018 și publicate în Monitorul Oficial al României, 462/05.02.2018 privind distanțele față de conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau în canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor;

- Unitatea distribuitoare de gaze natural nu are obligația față de titularul de investiție pentru clarificarea problemelor financiare legate de construirea acesteia și recuperarea contravalorii prin racordarea altor beneficiari;

- Beneficiarul va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor;

- Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat avizului, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al DELGAZ GRID SA la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea DELGAZ GRID S.A.-Centru de exploatare Timișoara.

Se vor respecta condițiile Avizului De Principiu nr. 203855 din 11.03.2019 și 203852 emis de Inspectoratul De Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier, astfel:

- Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închiriere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;

- Zona afectată a drumului public va fi adusa la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 124 din 29.01.2019.

Se vor respecta condițiile Avizului De Principiu nr. Ad. 69775/Z1 din 10.10.2019 emis de Direcția tehnică, Serviciul întreținere și reparații căi de comunicații terestre, astfel:

- Pe toată perioada execuției lucrărilor, este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii B-dul General Dragalina;

- Accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului;

- Accesul să fie avizat de Poliția rutieră a Municipiului Arad, în baza unui Plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat;

- Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 278/U/09.10.2019 emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- Prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism a sarcinii titularului de investiție, ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI cu obligativitatea efectuării diagnosticului arheologic intruziv care va fi finalizat printr-un raport de diagnostic arheologic.

- Cu sugestia că accesul carosabil să se poată poziționa de-a lungul aliniamentului stradal astfel încât să se asigure o funcționare optimă a circulațiilor carosabile și pietonale.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 10126/570 din 19.04.2019 emis de Autoritatea Aeronautică, astfel:

- La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:
- Respectarea destinației obiectivelor și a amplasamentului;
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază certificatul de urbanism nr. 124 din 29.01.2019;

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,08m , respectiv cota absolută maximă de 125,25 m (110,17 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,08m înălțimea maximă a construcției);

- Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

- Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul de la Comisia zonală a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad, pe baza proiectelor ce respect prevederile legii nr. 10 privind calitatea în construcții: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofugă și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

(1) Zona Construită Protejată 1 nu este afectată de alunecări de teren.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(3) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.

(5) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne. Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Art. 12. Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de instituții, servicii, comerț, administrație și cultură.

Construcții cu spații comerciale, servicii, administrație (birouri, bănci), cultură (expoziții, muzeu), Săli de evenimente, cazino, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi).

Regimul de înălțime al clădirii existente este Subsol partial+Parter + Mezanin+1Etaj, respectiv 14,83 m față de cota 0,00.

Regimul maxim propus pentru extinderea clădirii existente este Subsol partial+Parter+ Mezanin+1Etaj, respectiv 14,83 m față de cota 0,00 a construcției existente.

Regimul maxim propus pentru clădirea cu terasă circulabilă și spațiu verde va avea regimul de înălțime Demisol.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

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

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA REGLEMENTATA S = 2.990,00mp		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	18,55 %	40,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,5	0,9

- Regimul maxim propus pentru extinderea clădirii existente este Subsol parțial+Parter + Mezanin+1Etaj, respectiv 14,83 m față de cota 0,00 a construcției existente.

- Regimul maxim propus pentru clădirea cu terasă circulabilă și spațiu verde va avea regimul de înălțime Demisol.

- Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continuu care va conține spații servante precum depozitări, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc. Acest nivel este conectat la subsolul actual al vechiului cazinou pentru o utilizare optimă a spațiului.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice zonificare.

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: rețea de alimentare energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale, rețea termoficare și rețea de telecomunicație.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art. 16. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

(3) 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 prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- 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. În zona studiată există strada B-dul General Dragalina.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

În zona studiată, la cca. 66,80 m est de amplasamentul propus pentru reglementare, se află albia râului Mureș.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul emis de Autoritatea Aeronautică.

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15,08m , respectiv cota absolută maximă de 125,25 m (110,17 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,08m înălțimea maximă a construcției);

Regimul maxim propus pentru clădiri este Subsol +Parter + Mezanin+1Etaj si Demisol.

Cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN)

Înălțimea maximă a construcției existente este +14,83m față de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Înălțimea maximă a construcției propuse (extindere construcție existentă) este +14,83m față de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Înălțimea maximă a construcției propuse (demisol) este +3,50m față de cota +0,00 (110,42 cota absolută față de NMN).

Regimul maxim propus pentru clădiri (existentă și extindere) este Subsol parțial+Parter + Mezanin+1Etaj, respectiv 14,83 m față de cota 0,00 a construcției existente.

Regimul maxim propus pentru clădirea cu terasă circulabilă și spațiu verde va avea regimul de înălțime Demisol.

Corpurile noi propuse vor fi conectate în subteran cu un nivel continu care va conține spații servante precum depozitari, bucătărie, spații tehnice, circulații, etc.

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii, etc).

- Aliniamentul construcției propuse în regim de înaltă Demisol va fi de minim 20,00m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina.

- Este admisă edificarea pe retragerea de 20,00m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, copertine, împrejmuire, mijloacele de publicitate, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

- Este admisă edificarea construcțiilor în afara limitei de construibilitate, înspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară, și rețele tehnico edilitare.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

- Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol pe limita de proprietate dinspre Nord, Vest și Est.

- Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol la minim 1,00 față de limita de proprietate dinspre Sud.

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de instituții, servicii, comerț, agrement, administrație și cultură față de limitele de proprietate sunt:

- nord 0,00 m;
- sud: 1,00 m;
- vest: 28,82 m pentru corpul existent (vechiul Cazinou) și 20,00m pentru corp clădire demisol cu terasă circulabilă;
- est: 0,00 m și 5,00 m față de limita de proprietate din estul parcelei.

Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00m față de limitele de proprietate, cu excepția limitei din sud unde se va respecta o retragere de minim 1,00m față de limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza în principal:
 - prin extinderea construcției principale;
 - izolat pe parcelă.

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, logie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele sau neparalele.

- Extindere cazinoului cu un Corp nou de clădire se va realiza parțial pe laturile de Sud și Est, înspre Hotel Parc, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arhitectural, arheologic sau estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea în valoare a acestora.

- Inchiderea parțială a terasei de la etajul superior se va realiza doar pe laturile cazinoului dinspre Sud și est.

- Extensia propusă și închiderea terasei, parțial, prevede expunerea, punerea în evidență, a miezului vechii clădiri pe două laturi, respectiv cele de nord și vest, urmând ca celelalte două laturi ale pătratului (care reprezintă conturul general al construcției existente) să fie înglobate, pe lungimea a doua treimi din lungimea fiecăreia dintre ele, în extensiile construite în umbra siluetei generale a monumentului, valorificând unghiul mort produs de volumul alăturat al hotelului Parc.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea

cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

- Se va evita amplasarea mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, fără legătură spațială între ele.
- 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 impuse.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

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

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

- Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 1.1.2. - în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Art. 2. Accese pietonale:

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

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

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

Utilizări permise- Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

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

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 3. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi

consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

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

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

Art. 4. Realizarea de rețele edilitare

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

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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

Art. 5. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

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

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

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 6. Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 7. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii clădirii existente, a caracterului zonei, avizului emis de Autoritatea Aeronautică și avizul emis de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Regimul de înălțime maxim propus pentru clădiri este:

Înălțimea maximă a construcției existente este +14,83m față de cota +0,00 - **Subsol +Parter + Mezanin+1Etaj**

Înălțimea maximă a construcției propuse (extindere construcție existentă) este +14,83m față de cota +0,00 - **Subsol +Parter + Mezanin+1Etaj**

Înălțimea maximă a construcției propuse cu terasă circulabilă și spațiu verde este +3,50m față de cota +0,00 - **(demisol)**.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

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

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Art. 8. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice și la construcțiile noi sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Comisiei zonale a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

(3) Orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(4) Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

(5) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(6) Extensia propusă (corp de clădire auxiliar cazinului) și închiderea terasei, parțial, de la etajul superior se vor realiza doar pe laturile est și sud.

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

(8) Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

(9) Orice construcție nouă și/sau extindere clădirii existente monument trebuie să se înscrie armonios în zonă, urmând să pună în valoare clădirea originală.

(10) Să se asigure o conexiune cât mai puțin intruzivă în zona de contact între corpul nou și fațadele clădirii existente.

(11) Alegerea culorii se face pe bază de eșantioane și probe avizate și recepționate de arhitectul responsabil al lucrării și Comisia zonale a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad.

(12) În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

(13) Firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

Se recomandă

Extensia propusă și închiderea terasei, parțial, prevede expunerea, punerea în evidență, a miezului vechii clădiri pe două laturi, respectiv cele de nord și vest, urmând ca celelalte două laturi ale pătratului (care reprezintă conturul general al construcției existente) să fie înglobate, pe lungimea a doua treimi din lungimea fiecăreia dintre ele, în extensiile construite în umbra siluetei generale a monumentului, valorificând unghiul mort produs de volumul alăturat al hotelului Parc, imobil tip lamă, ridicat pe 10 etaje, la mai puțin de 10 metri de zidurile istorice ale Cazinoului Vechi.

Art.8.1. Reguli relative la lucrările de intervenții de conservare, restaurare, construcții noi

(1) Cererea de Certificat de urbanism pentru orice modificare, chiar parțială, a unei clădiri, trebuie să fie însoțită de un relevu al clădirii respective în starea în care se găsește la data depunerii cererii, compus din :

- plan de situație al întregii proprietăți,
- plan al fiecărui nivel căruia i se aduc modificări,
- releveu și fotografii ale fațadelor (cu vecinătăți).

În cazul clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală:

- Documentația va fi întocmită în conformitate cu legislația în vigoare și va conține studiile de specialitate, în funcție de natura lucrărilor necesare (expertiză structuri, studiu istoric, studiu parament + analize laborator); un fotomontaj al frontului cu Situația existența și propusă.

- Cercetarea arheologică și de arhitectură va precede orice intervenție în subsolul incintei sau asupra clădirilor.

- Se vor menține sau reface aspectul și caracterul original al clădirilor cu valoare de monument sau valoare arhitecturală, prin eliberarea de adăugiri parazitare (inclusiv rețele/conducte utilități, montate aparent).

(2) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice și la construcțiile noi sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Comisiei zonale a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 9. Parcaje

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

(2) 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.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile, și parcaje.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/1996, cu alei carosabile de incintă: acces pentru autovehicule clienți și pentru aprovizionare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiența locomotorie.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- construcție agrement- min. 1 loc/10-30 persoane
- construcție cultură - min. 1 loc/10-20 persoane
- construcție servicii - 1loc/5-10 locuri la masă

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp ;

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

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate în interiorul proprietății, pe care se realizează investiția, spațiile pentru parcare se pot asigura pe un alt teren (incinta hotelului Parc). Aceasta se va concretiza la faza de D.T.A.C.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte

pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

Art. 10. Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în incinta studiată. Amplasarea zonei verzi în incintă se va concretiza la faza de autorizare de construire

Suprafața totală de zone verzi amenajate va fi de min. 299,00 mp, reprezentând min. 10,00% din suprafața incintei studiate.

Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului (terasă circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement. La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 11. Împrejmuiuri

Împrejmuirile realizate spre aliniamentul stradal vor fi de preferință transparente fără a optura vizibilitatea clădirii monument, cu o înălțime maximă de 2,20m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,20m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

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

Toate tipurile de împrejmuiuri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.4. Dispoziții Finale

Art. 12. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcțională

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Unități și subunități funcționale conform Reglementări urbanistice zonificare, planșa 02 A.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Funcțiunea dominantă a unității este de instituții, servicii, comerț, administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu) **și funcțiuni admise cu regim de înălțime maxim S+P+Mez.+1E și Demisol** (cazinou, agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative).

Unități funcționale

IS Instituții și servicii

Subunități funcționale

IScsa – construcții pentru instituții, servicii, comerț, administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu).

TE – tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din B-dul General Dragalina)

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și pietonale, parcări, platforme, terase :

Cci1 –circulație auto și pietonale, platforme, terase

Cci2 –parcări (subterane și la nivelul solului)

P –pietonal, promenadă

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Terase circulabile cu Zone verzi amenajate

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1).Căi de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate
- 3). Platforme circulației auto și pietonale în incintă, parcări
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Art. 2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modifikator fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Asigurarea accesului la teren atât pentru aprovizionare, cât și pentru clienți, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de instituții și servicii ;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcările și spațiile verzi.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate.

Art. 3. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Funcțiunea dominantă a unității este de construcții pentru instituții, servicii, comerț, administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu) **și funcțiuni complementare admise ale unității sunt**(cazinou, agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative, cazare).

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

Instituții, servicii, comerț, administrație, cultură

Construcții administrative

- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

Construcții financiar bancare

- unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări

Construcții comerciale cu destinația –alimentație publică;

s.c. Simflu CADD s.r.l.

Adresa: mun. ARAD, str.Crasna, nr.34, jud. Arad

Nr. tel.: 0770227787

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
- comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică;
- comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) cu specific retail;
- construcții pentru alimentație publică.

Construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial)

Construcții de cultură

- expoziții, club, săli de reuniune, cazinouri, muzee
- agenții de turism;
- locuințe de serviciu, apartamente destinate sălilor de evenimente

Construcții de agrement

- cluburi, săli de evenimente

- construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.

- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, garaje supraterane și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții cu caracter provizoriu –terase-destinate evenimentelor
- construcții și instalații pentru echiparea tehnico-edilărie;
- împrejurimi;
- căi de acces carosabile și pietonale;

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții de turism: Hotel 5 stele;
- 2) Construcții și amenajări sportive;
- 3) Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la Art.3 A

C. Construcții interzise în zonă:

Construcții comerciale de tip hypermarket
Construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
Construcții pentru activități de depozitare poluantă, producție industrială poluantă
Autoservice, Spălătorie auto
Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
Funcțiunii de depozitare deșeuri.

Utilizari permise

- **Instituții, servicii, comerț, administrație, cultură**
- **Construcții administrative**
 - sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- **Construcții financiar bancare**
 - unități financiar bancare cu destinația de filial bănci, sedii de societăți de asigurări;
- **Construcții comerciale cu destinația –alimentație publică;**
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
 - comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică;
 - comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) cu specific retail;
 - construcții pentru alimentație public.
- **Construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial)**
- **Construcții de cultură**
 - expoziții, club, săli de reuniune, cazinouri, muzee;
 - agenții de turism;
 - locuințe de serviciu, apartamente destinate sălilor de evenimente;
- **Construcții de agrement**
 - cluburi, săli de evenimente

- **construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.**
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, garaje supraterane și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții cu caracter provizoriu –terase-destinate evenimentelor;
- construcții și instalații pentru echiparea tehnico-ediliară;
- împrejmuiri;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- **Lucrări edilitare specifice cum sunt: rețele electrice subterane si aeriene, iluminat perimetral, instalatie de supraveghere video, inst transnitere date, etc, care vor fi precizate in faza de proiectare DTAC.**

Utilizări premise cu conditii

D. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- **Construcții de turism: Hotel 5 stele**
- **Construcții și amenajări sportive**
- **Orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:**
 - de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;
 - regimului maxim de înălțime admis în zonă și a căror destinație nu a fost enumerată la Art.3 A

Utilizări interzise

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Construcții comerciale de tip hypermarket;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Autoservice, Spălătorie auto (stații de întreținere auto) ;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri;

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă a unității este de instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu) **și funcțiuni admise cu regim de înălțime maxim S+P+Mez.+1E și Demisol** (cazino, agrement -Săli pentru evenimente, alimentație publică -restaurante, cofetării, cafenele, pizzerii, cluburi- săli reuniune, birouri și funcțiuni administrative).

Unități funcționale

IS Instituții și servicii

Subunități funcționale

IScsa – construcții pentru instituții, servicii, comerț administrație (birouri, banci) și cultură (expoziții, muzeu).

TE – tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate) ;

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din B-dul General Dragalina) ;

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto și pietonale, parcări, platforme, terase;

Cci1 –circulație auto și pietonale, platforme, terase;

Cci2 –parcări (subterane și la nivelul solului) ;

P –pietonal, promenadă;

SP – Zone verzi amenajate;

SP1 – Terase circulabile cu Zone verzi amenajate;

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit:

Terenul în suprafață de 2.990 mp se află în intravilanul municipiului Arad. Acesta urmează să își

schimbe destinația conform planșei de “Reglementări urbanistice- zonificare”. Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;

Conform Legii 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 36 Pentru lucrările de construire ce se realizează la clădirile existente (ex. pentru consolidarea fundațiilor existente, sau a structurilor de rezistență existente) vor fi prevăzute obligatoriu lucrări de cercetare arheologică în scopul descărcării arheologice.

La executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) în cadrul Ansamblului Urban Arad, proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza DJC Arad în vederea cercetării acestora.

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul de la Comisia zonală a monumentelor istorice prin DJC Arad, pe baza proiectelor ce respect prevederile legii nr. 10 privind calitatea în construcții: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, siguranță la foc, igienă, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofugă și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 124 din 29.01.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Asigurarea echipării edilitare – construcțiile se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor – construcțiile se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (căi de comunicație, spații plantate, echipare edilitară).

Procentul de ocupare a terenului –procent de ocupare a terenului de maxim 40 % și un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0,90.

Lucrări de utilitate publică – construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (drumuri interioare, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc).

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale –se vor amplasa cu respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic).

- Este admisă edificarea construcțiilor în afara limitei de construibilitate, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară, și rețele tehnico edilitare.

- Este admisă edificarea construcțiilor în regim de înălțime subsol pe limita de proprietate.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

Regimul de aliniere

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc).

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc).

- Aliniamentul construcției propuse în regim de înaltă Demisol va fi de minim 20,00m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina.

- Este admisă edificarea pe retragerea de 20,00m față de limita de proprietate dinspre B-dul General Dragalina, cât timp construcția ia forma și destinația unei terase, împrejurimi, mijloacele de publicitate, construcție tehnico edilitară, rețele tehnico edilitare, și pentru construcțiile amplasate la subsol.

- În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere de minim 0,60 m față de limite, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

- Pentru zona construcțiilor de la subsol, limita zonei de implementare este 0,00m față de limitele de proprietate, cu excepția limitei din sud unde se va respecta o retragere de minim 1,00m față de limita de proprietate .

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, logie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele sau neparalele.

- Extindere cazinoului cu un Corp nou de clădire se va realiza parțial pe laturile de Sud și Est, înspre Hotel Parc,noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arhitectural, arheologic sau estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea în valoare a acestora. Extensia propusă și închiderea terasei, parțial, prevede expunerea, punerea în evidență, a miezului vechii clădiri pe două laturi, respectiv cele de nord și vest, urmând ca celelalte două laturi ale pătratului (care reprezintă conturul general al construcției existente) să fie înglobate, pe lungimea a doua treimi din lungimea fiecăreia dintre ele, în extensiile construite în umbra siluetei generale a monumentului, valorificând unghiul mort produs de volumul alăturat al hotelului Parc.

- Includerea parțială a terasei de la etajul superior se va realiza doar pe laturile cazinoului dinspre Sud și est.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

- Se va evita amplasarea mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, fără legătură spațială între ele.

- 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 impuse.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile –trebuie să beneficieze de accese carosabile directe sau prin servitute la drumurile publice, în condițiile avizului administratorului drumului.

Accese pietonale –

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

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară va fi asigurată cu racorduri la rețele publice de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz, telefonie.

Cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, bransament telefonic, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului

de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea

Nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru clădiri este Subsol +Parter + Mezanin+1Etaj și Demisol.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice și la construcțiile noi sunt eliberate numai pe baza și în conformitate cu avizul Comisiei zonale a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

Orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Extensia propusă (corp de clădire auxiliar cazinului) și închiderea terasei, parțial, de la etajul superior se vor realiza doar pe laturile est și sud.

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

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii.

Orice construcție nouă și/sau extindere clădirii existente monument trebuie să se înscrie armonios în zonă, urmând să pună în valoare clădirea originală.

Să se asigure o conexiune cât mai puțin intruzivă în zona de contact între corpul nou și fațadele clădirii existente.

Alegerea culorii se face pe bază de eșantioane și probe avizate și recepționate de arhitectul responsabil al lucrării și Comisia zonale a monumentelor istorice- 12, secțiunea teritorială a comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, prin DJC Arad.

În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

Firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

Parcaje – construcțiile vor beneficia de spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, în garaje sau pe platforme, în interiorul incintei studiate.

Spații verzi și plantate –

Se vor amenaja spații verzi înierbate în incinta studiată. Amplasarea zonei verzi în incintă se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Suprafața totală de zone verzi amenajate va fi de min. 299,00 mp, reprezentând min. 10,00% din suprafața incintei studiate.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Procentul de spații verzi va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperisului (terasa circulabilă) pentru a asigura necesarul de spații verzi destinate construcțiilor de agrement. La faza de DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din incintă și cel al teraselor înierbate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Împrejmuiri –

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,20m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,20m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

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

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

5. Unități teritoriale de referință

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI



PUZ SI RLU AFERENT
REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENTA
CAZINOU, IN REGIM DE H Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CORP CLADIRE
Sp+P+Mez+1E SI CONSTRUIRE CORP CLADIRE D+TERASA CIRCULABILA.
DESMIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

0 INCADRARE IN ZONA



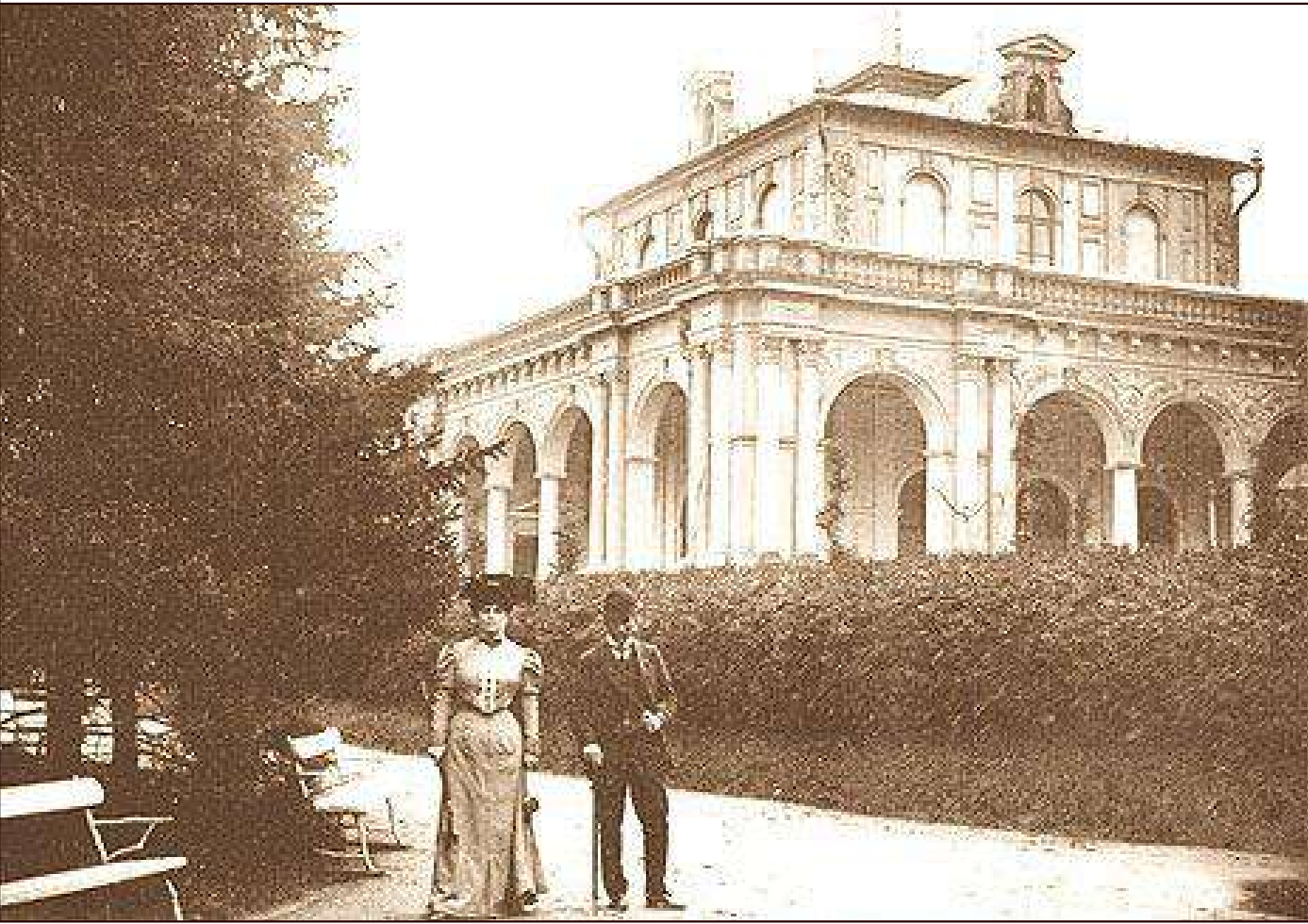
LEGENDA:

Incadrare in zona

PROIECTANT GENERAL SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță ARAD, str.Crasna, nr.34, tel.0770227787				Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad	Proiect Nr.: 02 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara -	Titlu proiect: PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER Denumire planşa: INCADRARE IN ZONA	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Mai 2019		Planşa nr.: 00
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A3		



1872 - Construit inițial ca spatiu de agrement
ulterior devenind spatiu expozițional



Incinta studiată al monumentului istoric, înainte de anul 1872 a făcut parte din Parcul Baros, actualul Parc al copiilor, care a fost amenajat cu scopul de a le oferi aradenilor „un loc de preumblare și petrecanie”, după cum arată documentele vremii. Inițial, parcul a avut peste 20.000 de metri pătrați, însă suprafața i s-a micșorat cu timpul. În 1872, aproape trei mii de metri pătrați dispar, după ce în parc se construiește Cazinoul și se amenajează un teren al Asociației de Patinaj (actuala terasă a cazinoului). Mai târziu, s-a construit digul, dispărând astfel încă aproape 1.500 de metri pătrați din suprafața parcului. Tot din Parcul Baross s-a „taiat” și în 1911, când a început șantierul de construcție al Palatului Cultural. În perioada comunistă, la fel ca și în cazul Parcului Eminescu, mare parte a copacilor bătrâni au fost tăiați, locul fiindu-le luat de exemplare care astăzi au mai puțin de 50 de ani.

Imobilul, monument istoric în stil neoclasic, „Vechiul Cazinou” (cod LMI AR-II-m-B-00498), se află pe terenul cu CF nr. 303009, aflat de curând în proprietatea ARSAT INDUSTRIE S.R.L. Construită inițial ca spațiu de agrement în anul 1872, folosită la un moment dat și ca pavilion expozițional, clădirea a suferit numeroase transformări, atât de ordin structural, cât și arhitectural.

Clădirea cazinoului, la începuturi, a avut o frumoasă grădină de vară pe care clienții o preferau în perioadele calde ale anului. În timpul iernii, perimetrul din fața Cazinoului era folosit sub forma de patinoar.

Un loc deosebit de îndrăgit de tineretul arădean al vremii, Cazinoul funcționa încă dinaintea finalizării actualului dig între râul Mureș și oraș, astfel ca din grădina de vară a localului, panorama riverana a Mureșului oferea o vedere nemaipomenită.

Cazinoul atragea clienți din rândurile protipendadei și intelectualității aradene, printre aceștia numărându-se politicieni precum: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Suciu, Ioan Slavici, primarul Salacz Gyula, actori ai teatrului arădean etc.

În vremurile sale de glorie, Cazinoul era un punct turistic foarte atractiv pentru toți cei care frecventau malul râului și parcurile care se întindeau până în proximitatea Palatului Justiției (Parcul Baross și Salacz - actualul parc Eminescu).

- Suferă prima modificare - închiderea porticului

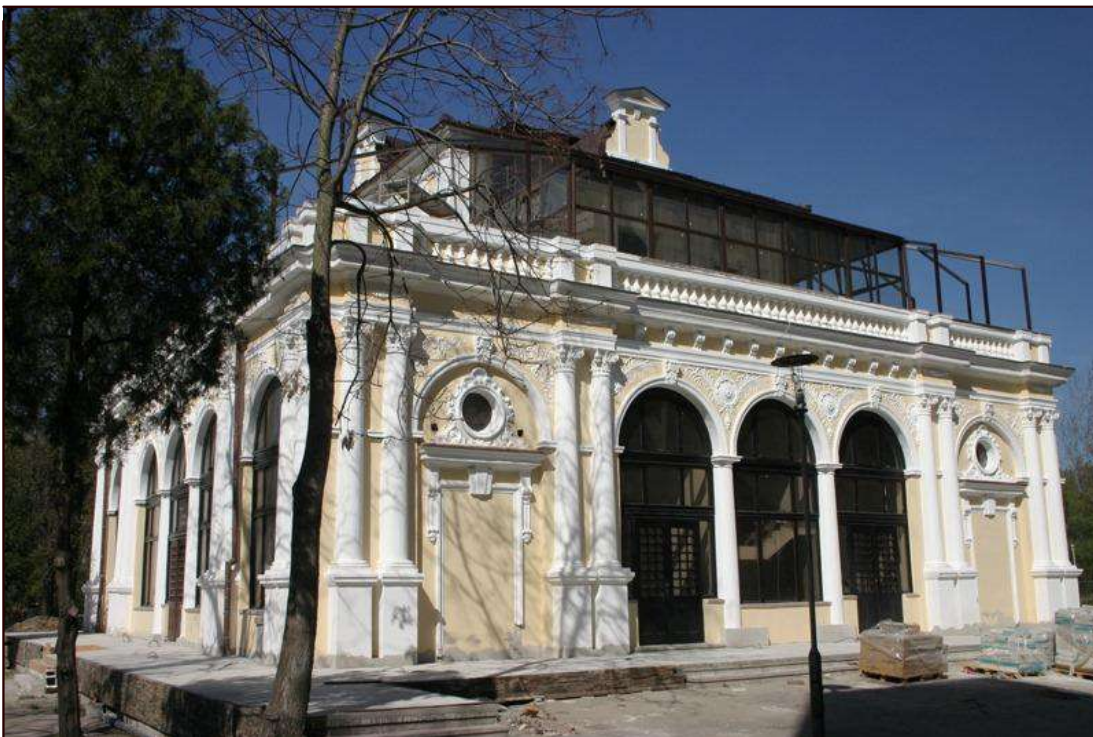


~1920-1950

- Se intervine agresiv asupra clădirii
- Se realizează scările și mezaninele
- Se realizează pe terasă structura metalică de închidere a scărilor



~1980-1990



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER
[00] EVOLUTIE ISTORICA

- Ajunge într-o stare de degradare avansată
- Timp de câțiva ani rămâne neutilizat

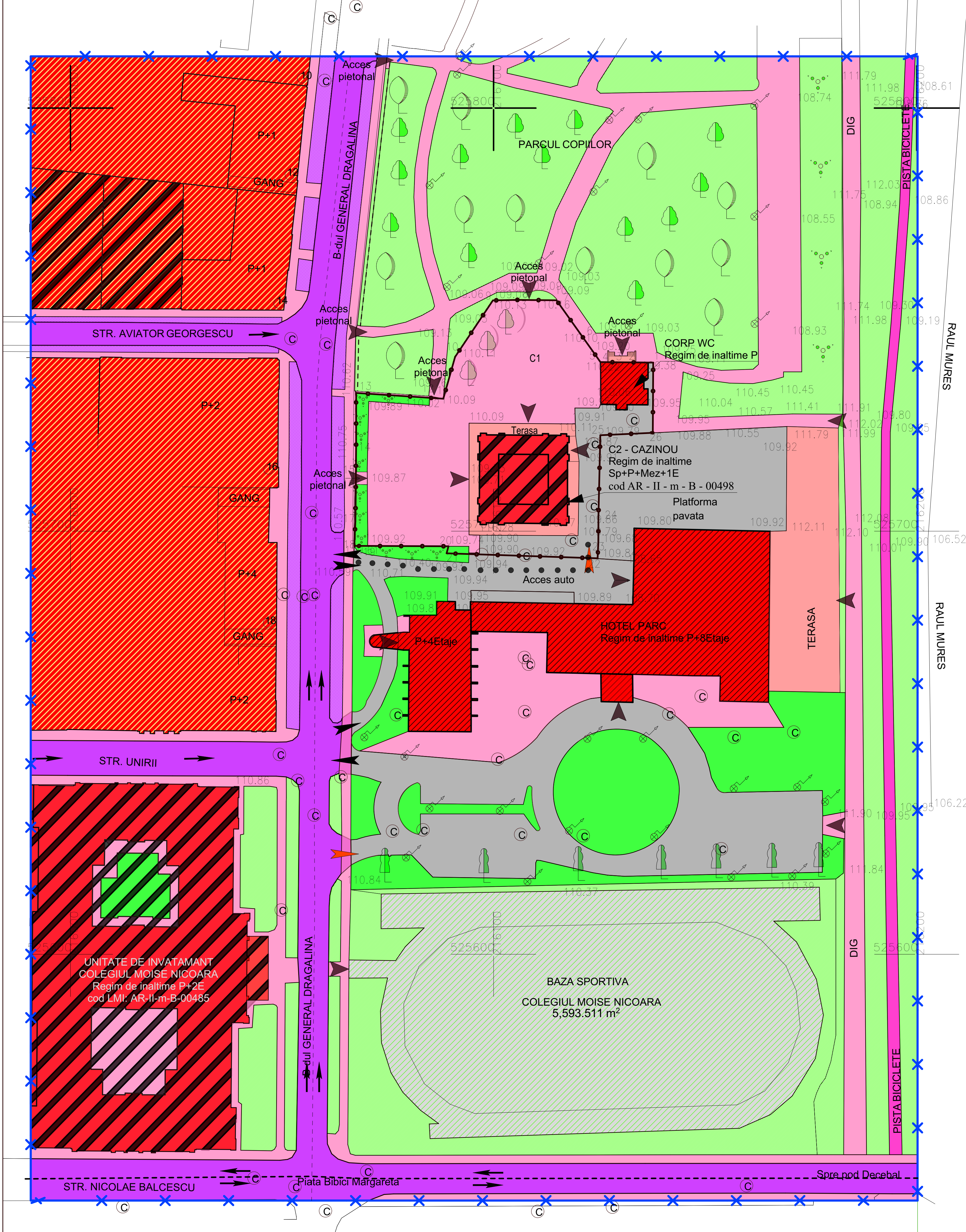


~2010

2018

- Se realizează închiderea de sticlă de la etaj
- Găzduiește un club pentru câțiva ani

PROIECTANT GENERAL SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță ARAD, str. G. R. 25, nr. 25, tel. 0770227787			Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. AMPLASAMENT: Intravilan Municipal Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F. 303009, Județ Arad		Proiect Nr.: 02 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Data: ianuarie 2019		Plansa nr.: 001
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A1	Denumire planșă: EVOLUTIE ISTORICA	



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

1

SITUATIA EXISTENTA

Parcela (contur)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latruri D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525739.844	216137.729	6.227
2	525739.900	216131.502	2.531
3	525739.924	216128.971	3.719
4	525739.960	216125.252	1.800
5	525741.435	216124.221	6.444
6	525746.686	216120.485	9.678
7	525754.568	216114.870	9.307
8	525754.660	216105.563	5.725
9	525754.546	216099.839	16.069
10	525741.192	216090.902	10.273
11	525731.304	216088.117	3.185
12	525731.511	216084.939	17.456
13	525732.672	216067.522	12.445
14	525720.227	216067.512	6.186
15	525714.041	216067.457	2.906
16	525711.135	216067.450	8.766
17	525702.370	216067.341	5.850
18	525696.526	216067.084	3.160
19	525696.512	216070.244	19.097
20	525696.429	216089.341	1.723
21	525694.765	216088.895	35.705
22	525693.586	216124.581	3.760
23	525697.341	216124.765	5.862
24	525703.203	216124.780	19.477
25	525722.675	216125.226	12.420
26	525723.247	216137.633	16.597

S(contur)=2990.367mp P=246.367m

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=56.682,00mp

LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

INSTITUTII SI SERVICII

CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA, CARE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE

CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE CARE NU SE POT MODIFICA

INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE

TEREN DE SPORT AMENAJAT

SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT

ZONE VERZI EXISTENTE DIN INCINTE

CIRCULATII

CAROSABIL CATEGORIA III

PARCARI

CIRCULATII PIETONALE

DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME EXISTENTE, PARCARI, ALEI PIETONALE

PISTA DE BICICLETE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE INCINTA

TRASEU EXISTENT CIRCULATIE AUTO INTRARE IESIRE INCINTA STUDIATA

ACCES PIETONAL

ZID DE SPRIJIN

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. INSTITUTII SI SERVICII	2.990,00	100,00
2. CONSTRUCTIE PROPUSA PENTRU DESFIINTARE	112,92	3,77
CONSTRUCTIE DE CULTURA VECHIUL CAZINOU	442,00	14,78
3. DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	2.306,52	77,16
CIRCULATII PIETONALE		
4. ZONE VERZI	128,56	4,29
TOTAL GENERAL	2.990,00	100,00

INCINTA STUDIATA:

	EXISTENT
1. P.O.T.	18,55 %
2. C.U.T.	0,38

PROIECTANT GENERAL

SIMPLU CADD S.R.L.

Arhitectură - Urbanism - Consultanță

ARAD, str. Grana, nr.34, tel.0770227787

Beneficiar:

S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.

AMPLASAMENT:

Intreavilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

Proiect Nr.: 02 / 2019

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

Scara 1:500

COORDONATOR URBANISM

arh.Gheorghe SECULICI

Data:

Septembrie 2019

INTOCMIT

arh.Alexandra CORNEA

Denumire planșă:

SITUATIA EXISTENTA

DESENAT

arh.Alexandra CORNEA

A1 594*670

Faza:

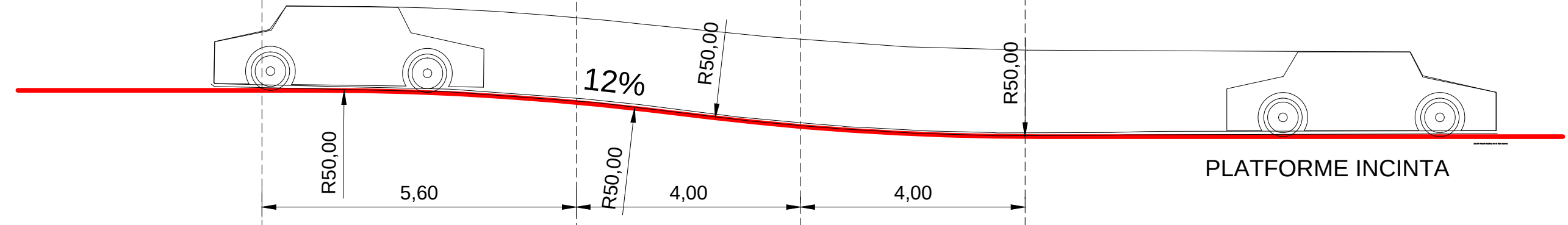
P.U.Z.

Plansa nr.:

01

B-dul GENERAL DRAGALINA

AMENAJARE ACCES-PROFIL TRANSVERSAL SCARA 1:100



PLATFORME INCINTA

STR. AVIATOR GEORGESCU

P+2

LEGENDA AMENAJARI RUTIERE:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- RAMPA ACCES
- PLATFORME CAROSABILE
- ACCES PIETONAL

B-dul GENERAL DRAGALINA

GANG

P+4

GANG

P+2

Construcție propusă
Demisol cu terasă
circulabilă și spațiu
verde

Gradene
S partial

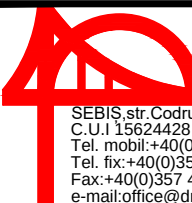
Subsol partial
+Parter+Mez.+1E

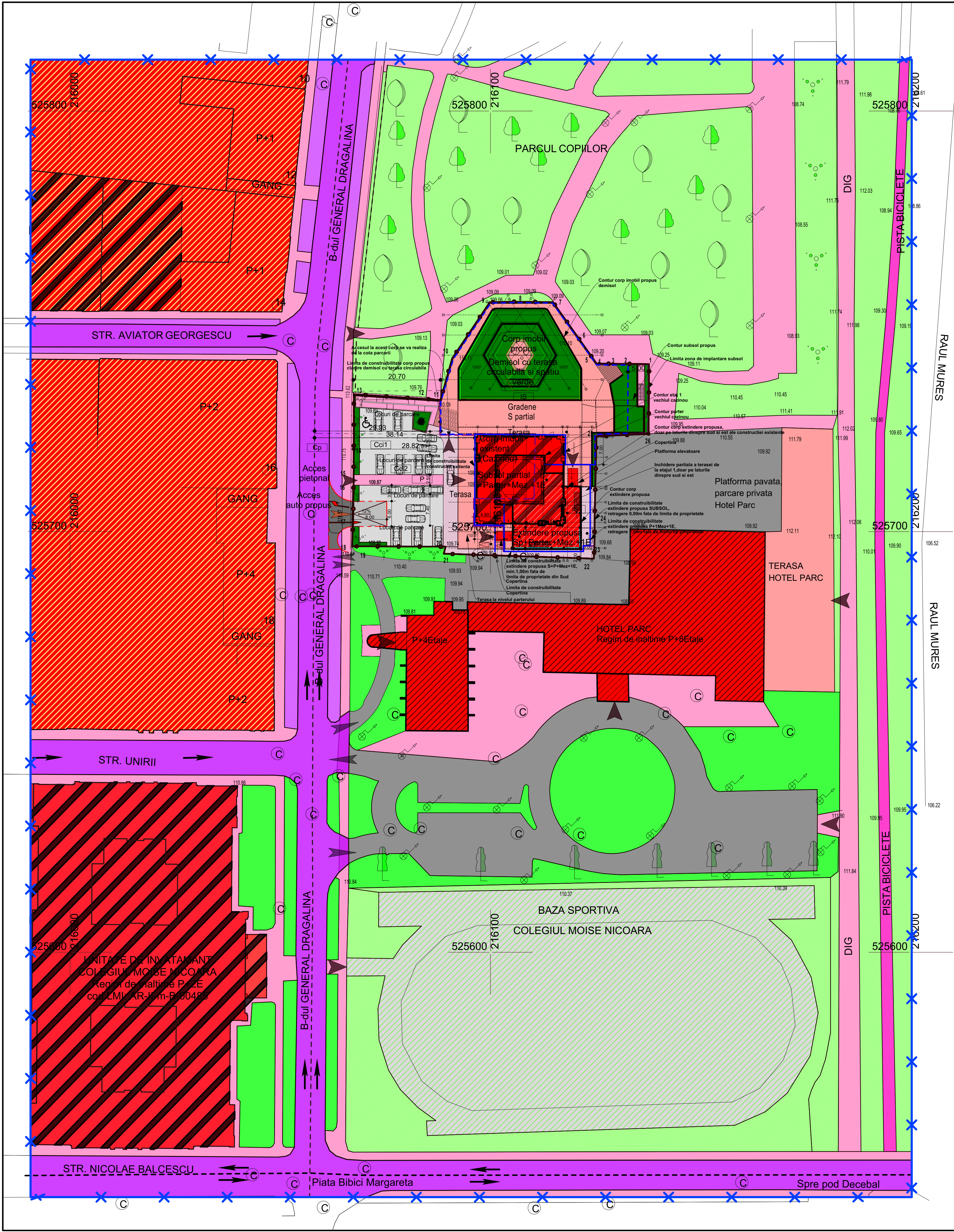
Extindere propusă
Sp+Parter+Mez.+1E

Platforma
pavată

P+8
HOTEL PARC

TERASA

PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. "DROMCONS" S.R.L.		BENEFICIAR:	S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.	PROIECT NR.
 SEBIS str. Codrului nr. 1 C.U.I 15624428 302/912/2003 Tel. mobil: +40(0)743 119 667 Tel. fix: +40(0)357 804 071 Fax: +40(0)357 437 554 e-mail: office@dromcons.ro		DENUMIRE PROIECT:	PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER Amplasament: intravilan municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F. 303009, jud. Arad	74/2019
OBIECT:		DRUMURI		
COORDONATOR : URBANISM:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT:	dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU	1:500	PLAN DE SITUATIE AMENAJARI RUTIERE PROFIL TRANSVERSAL	PLANȘA NR. 01D - 01
DESENAT:	dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU	Aug. 2019		



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

3 REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=56.682,00mp

LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR (VECHIUL CAZINOU, EXTINDERE PROPUSA, TERASA ETAJ 1) IN INCINTA

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR IN REGIM DE INALTIME DEMISOL, CU TERASA CIRCULABILA SI SPATIU VERDE

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR IN REGIM DE INALTIME SUBSOL

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

INSTITUTII SI SERVICII

Constructie propusa pentru servicii/comert, administratie, cultura si agrement, in regim de inaltime Demisol, cu terasa circulabila si spatiu verde, si subsol partial

EXTINDERE CAZINOU Spartial+Parter+Mez+1Etaj

Inchidere partiala a terasei de la etajul superior, doar pe laturile dinspre sud si est

SCHIMBARE DESTINATIE (SERVICII, COMERT,CULTURALE, AGREMENT,SALI REUNIUNE, BIROURI, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE) LA VECHIUL CAZINOU (CONSTRUCTIE EXISTENTA CLASATA CA MONUMENT ISTORIC), REGIM DE INALTIME Spartial+Parter+Mez+1Etaj

CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA, CARE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE

CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE

INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE

TERASE SI CIRCULATII PIETONALE

TEREN DE SPORT AMENAJAT

SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT

ZONE VERZI EXISTENTE SI PROPUSE DIN INCINTE, ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL

CIRCULATII

CAROSABIL CATEGORIA III

PARCARI

DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME, PARCARI, ALEI PIETONALE PROPUSE

CIRCULATII PIETONALE

DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI, ALEI PIETONALE

PISTA DE BICICLETE

ACCES AUTO INTRARE IESIRE INCINTA PROPUSE

ACCES PIETONAL

ZID DE SPRIJIN

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
INSTITUTII SI SERVICII				
SERVICII/COMERT, ADMINISTRATIE(BIROURI, BANCI, CULTUR(EXPOZITII, MUZEU), CAZINOU, AGREMENT				
1. CONSTRUCTII	554,92	18,55	1196,00	40,00
SERVICII/COMERT, ADMINISTRATIE(BIROURI, BANCI, CULTURA(EXPOZITII, MUZEU), CAZINOU, AGREMENT				
Regim de inaltime Subsol partial+Parter+Mez+1Etaj si D				
1.1 CONSTRUCTIE PROPUSA PENTRU DESFIINTARE	112,92	3,77	0,00	0,00
Regim de inaltime P				
1.2 CONSTRUCTIE DE CULTURA VECHIUL CAZINOU	442,00	14,78	442,00	14,78
Regim de inaltime Sp+P+Mez+1Etaj				
1.3 CORP DE CLADIRE AUXILIAR VECHIULUI CAZINOU - EXTINDERE Regim de inaltime Sp+P+Mez+1Etaj	0,00	0,00	754,00	25,22
CORP PROPUSE Regim de inaltime Demisol				
2. DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	2.306,52	77,16	1.495,00	50,00
3. CIRCULATII PIETONALE, TERASA				
4. ZONE VERZI	128,56	4,29	299,00	10,00
TOTAL GENERAL	2.990,00	100,00	2.990,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUSE

PENTRU INCINTA STUDIATA:

Unitatea principala are destinatia de IScsa functiuni mixte pentru servicii/comert, administratie, cultura, agrement, sala de evenimente

	MAXIM	EXISTENT	PROPUSE
1. P.O.T.	18,55 %	40,00 %	
2. C.U.T.	0,50	0,90	

Corp vechiul Cazinou H maxim Sp partial+P+Mez+1Etaj

Corp nou alipit Cazinouului, denumit extindere - H maxim Sp+P+Mez+1Etaj

Corp nou cu terasa circulabila - H maxim Demisol

Subsol pentru spatii tehnice, anexe auxiliare ale functiunii propuse

H maxim Subsol partial +Parter+Mez+1Etaj si Demisol

Spatiu verde: min 10%

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.

AMPLASAMENT:

Intreavlan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

Beneficiar:

S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.

Proiect Nr.:

02 / 2019

Titlu proiect:

PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

Faza:

P.U.Z.

COORDONATOR URBANISM

arh.Gheorghe SECULICI

Data:

Septembrie 2019

INTOCMIT

arh.Alexandra CORNEA

Denumire plansa:

A1

594*670

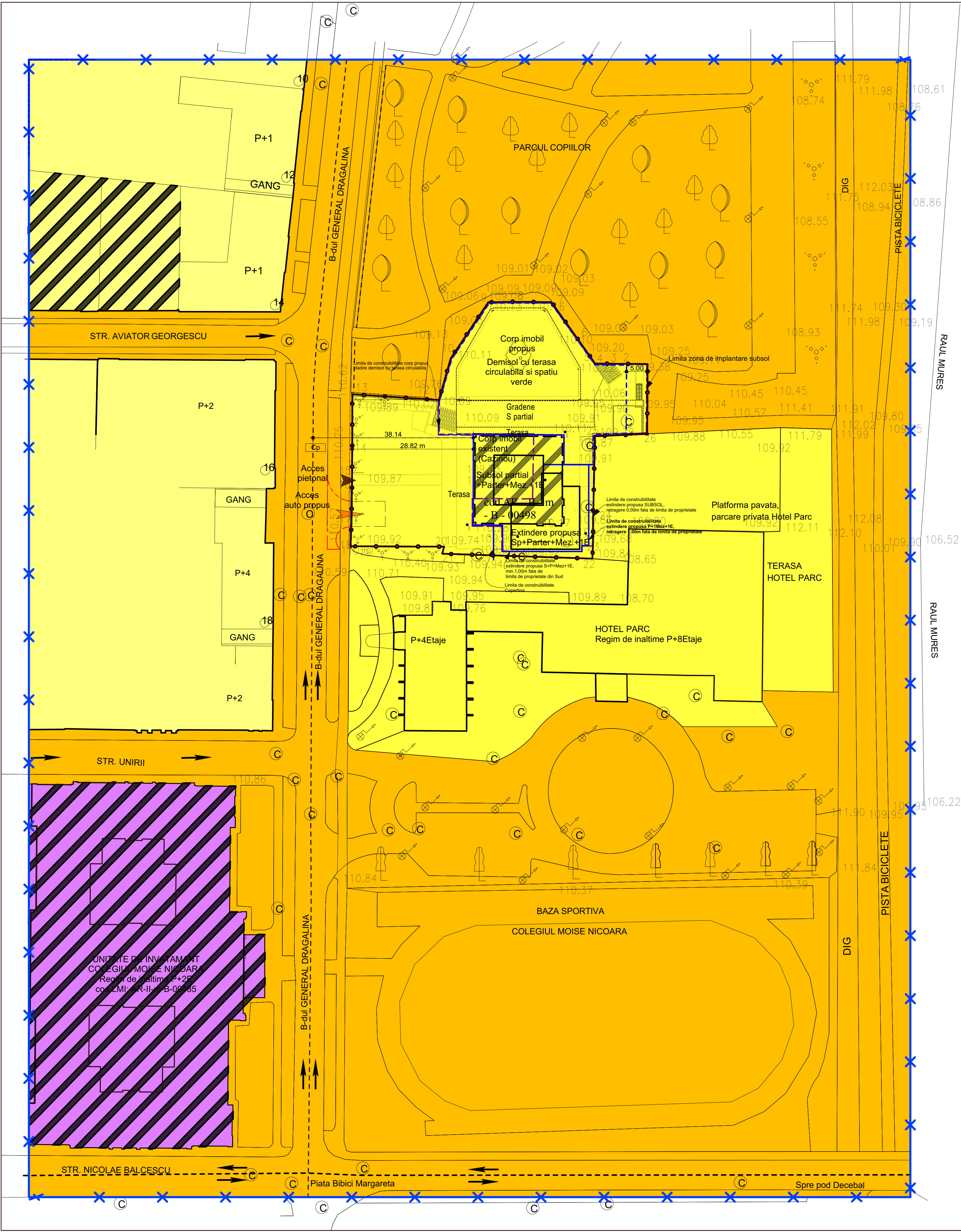
DESENAT

arh.Alexandra CORNEA

REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE

Plansa nr.:

03 A



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

4 PROPRIETATEAASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=56.682,00mp

LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR (VECHIUL CAZINOU, EXTINDERE PROPUSA, TERASA ETAJ 1) IN INCINTA

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIEI IN REGIM DE INALTIME DEMISOL, CU TERASA CIRCULABILA SI SPATIU VERDE

LIMITA ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR IN REGIM DE INALTIME SUBSOL

ACCES AUTO PROPUȘ INTRARE IESIRE INCINTA

ACCES PIETONAL

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

A. DOMENIU PUBLIC

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI DE INTERES JUDETEAN

TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

B. PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI

TERENURI PRORIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

C. TERENURI IN LITIGIU

TERENURI IN LITIGIU

CIRCULATIA TERENURILOR

C. TERENURI IN LITIGIU

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE

TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE CONCESIONARI

TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI

Parcela (contur)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525739.844	216137.729	6.227
2	525739.900	216131.502	2.531
3	525739.924	216128.971	3.719
4	525739.960	216125.252	1.800
5	525741.435	216124.221	6.444
6	525746.686	216120.485	9.678
7	525754.568	216114.870	9.307
8	525754.660	216105.563	5.725
9	525754.546	216099.839	16.069
10	525741.192	216090.902	10.273
11	525731.304	216088.117	3.185
12	525731.511	216084.939	17.456
13	525732.672	216067.522	12.445
14	525720.227	216067.512	6.186
15	525714.041	216067.457	2.908
16	525711.135	216067.450	8.766
17	525702.370	216067.341	5.850
18	525696.526	216067.084	3.160
19	525696.512	216070.244	19.097
20	525696.429	216089.341	1.723
21	525694.765	216088.895	35.705
22	525693.586	216124.581	3.760
23	525697.341	216124.765	5.862
24	525703.203	216124.780	19.477
25	525722.675	216125.226	12.420
26	525723.247	216137.633	16.597

S(contur)=2990.367mp P=246.367m

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘ PENTRU INCINTA STUDIATA:

Unitatea principala are destinatia de IScsa functiuni mixte pentru servicii/comert, administratie, cultura, agrement, sala de evenimente

	MAXIM	EXISTENT	PROPUȘ
1. P.O.T.	18,55 %	40,00 %	
2. C.U.T.	0,50	0,90	

Corp vechiul Cazinou H maxim S partial+P+Mez+1Etaj
Corp nou alipit Cazinoului, denumit extindere - H maxim S+P+Mez.+1Etaj
Corp nou cu terasa circulabila - H maxim Demisol
Subsol pentru spatii tehnice, anexe auxiliare ale functiunii propuse
H maxim Subsol partial +Parter+Mez.+1Etaj si Demisol
Spatiu verde: min.10%

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.

AMPLASAMENT:

Intervilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

Beneficiar:

S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.

Proiect Nr.:

02 / 2019

Titlu proiect:

PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

Faza:

P.U.Z.

COORDONATOR URBANISM

arh.Gheorghe SECULICI

Data:

Septembrie 2019

INTOCMIT

arh.Alexandra CORNEA

DESENAT

arh.Alexandra CORNEA

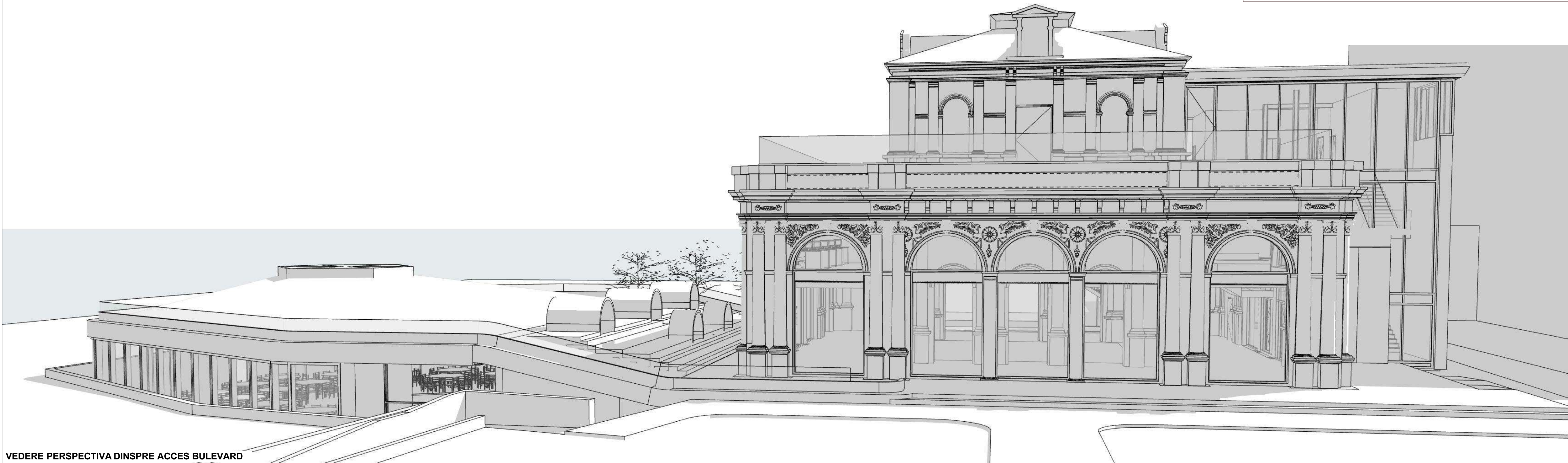
A1 594*670

Denumire planșă:

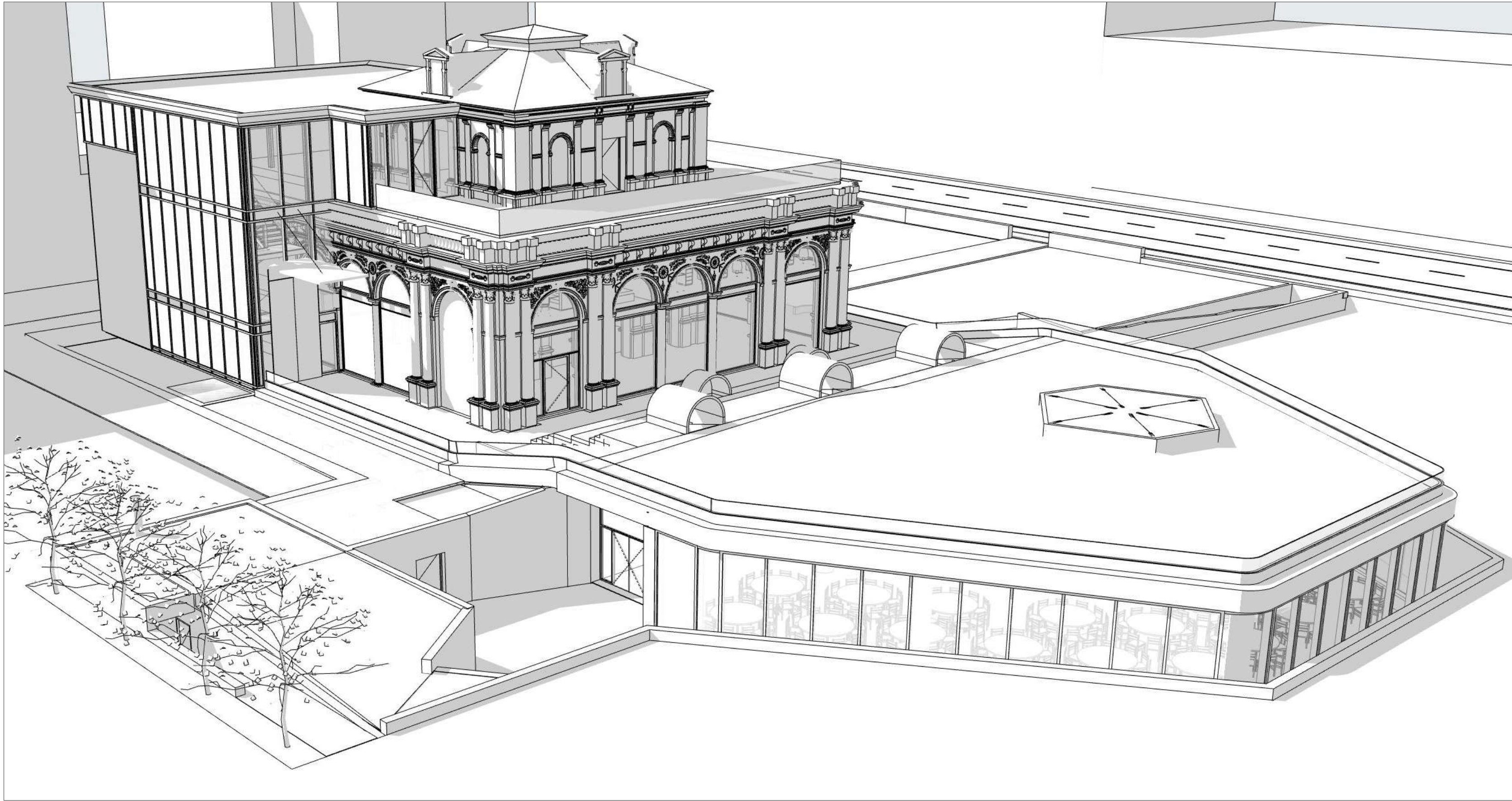
PROPRIETATEAASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

Plansa nr.:

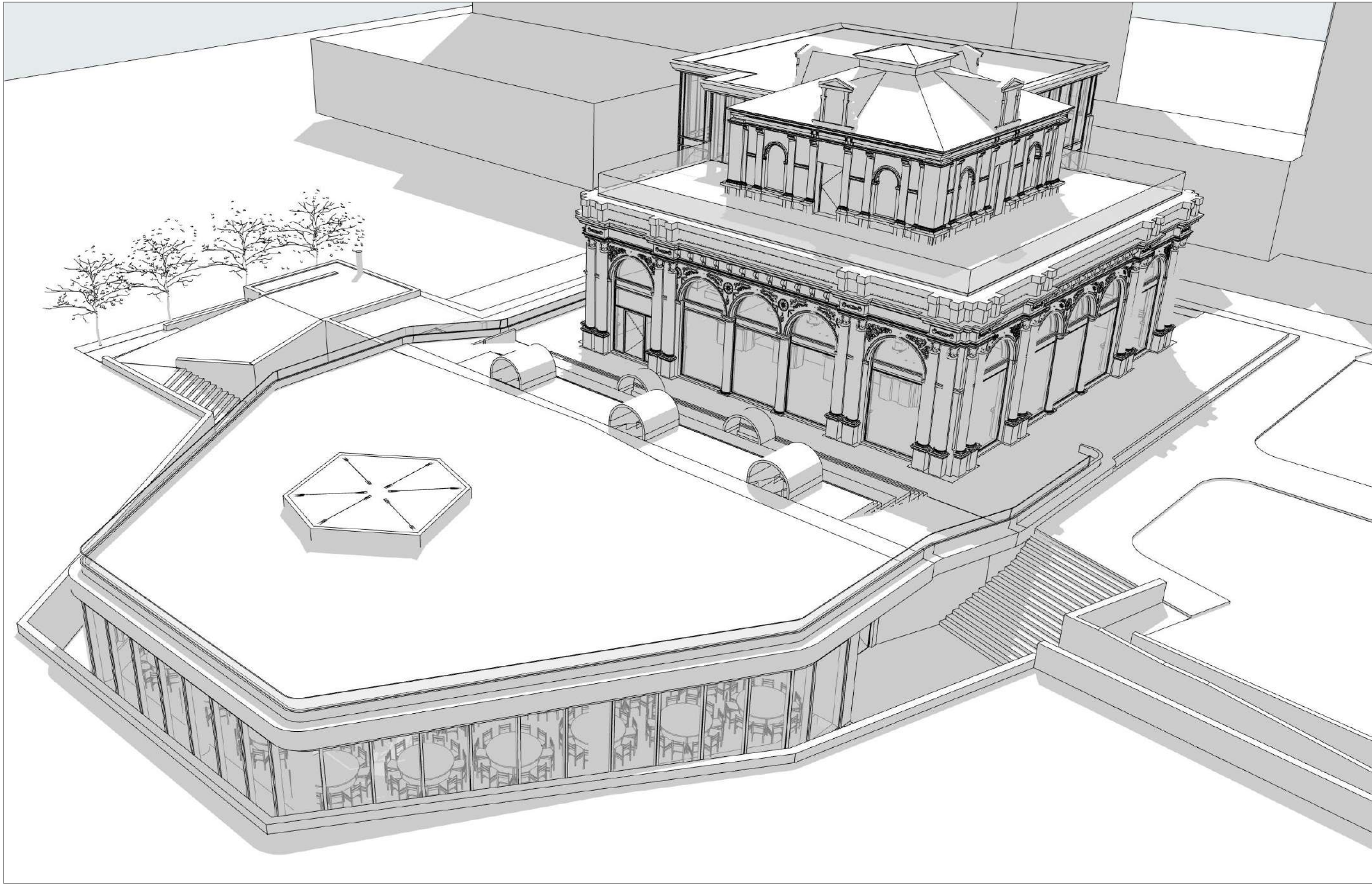
04 A



VEDERE PERSPECTIVA DINSPRE ACCES BULEVARD



VEDERE PERSPECTIVA DINSPRE N-E



VEDERE PERSPECTIVA DINSPRE N-V

PROIECTANT GENERAL SIMPLU CADD S.R.L. Arhitectură - Urbanism - Consultanță ARAD, str. Grădina, nr.34, tel.0776227787			Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. AMPLASAMENT: Intravilan Municipal Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F. 303909, Jud. Arad		Proiect Nr.: 02 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:100	Titlu proiect: PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Mai 2019		Plansa nr.: 05
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
ARHITECTURA	Arh. Dragos BOCAN Arh. Stag. Alexandru LUCA		A1	Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA	



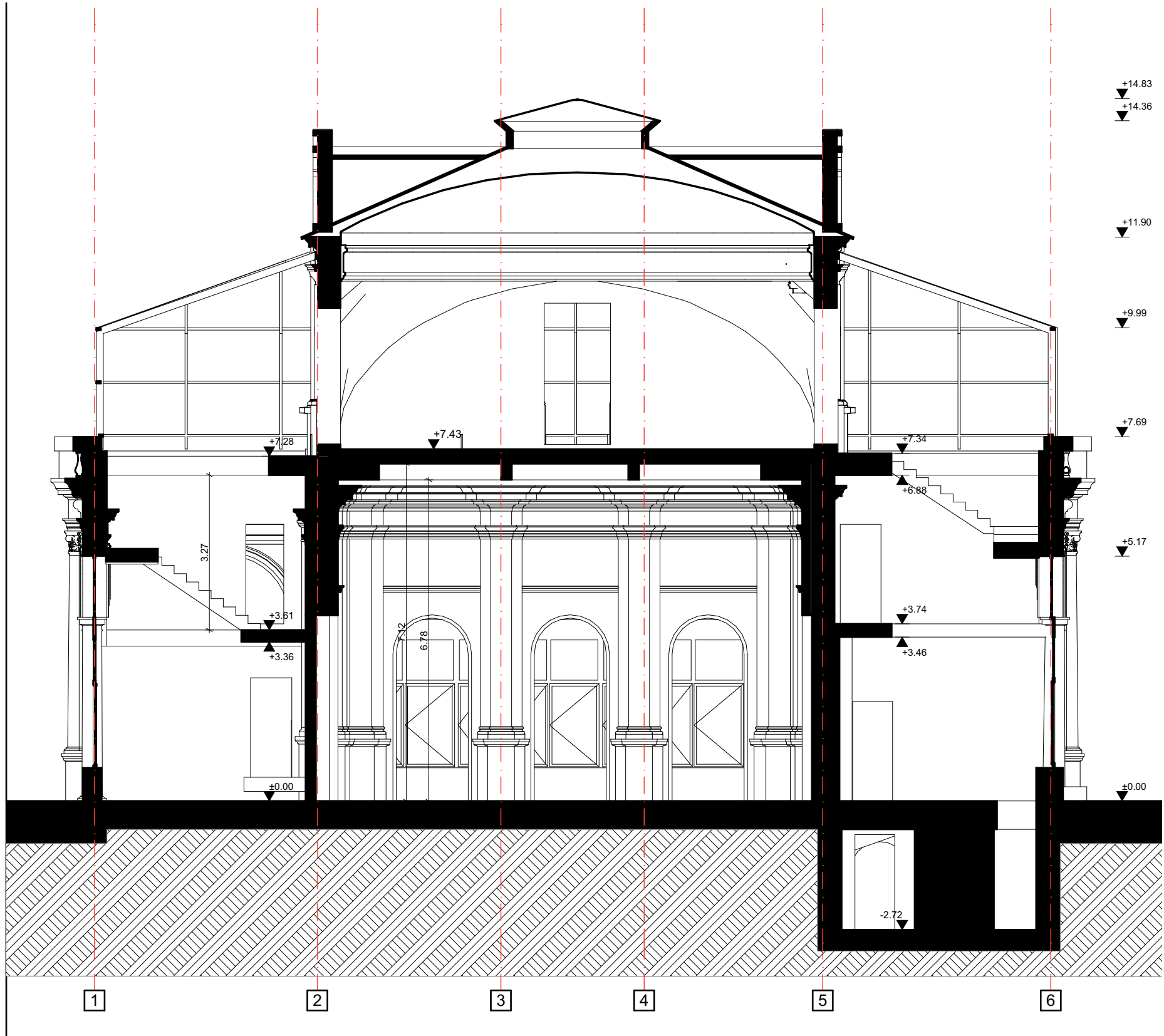
PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

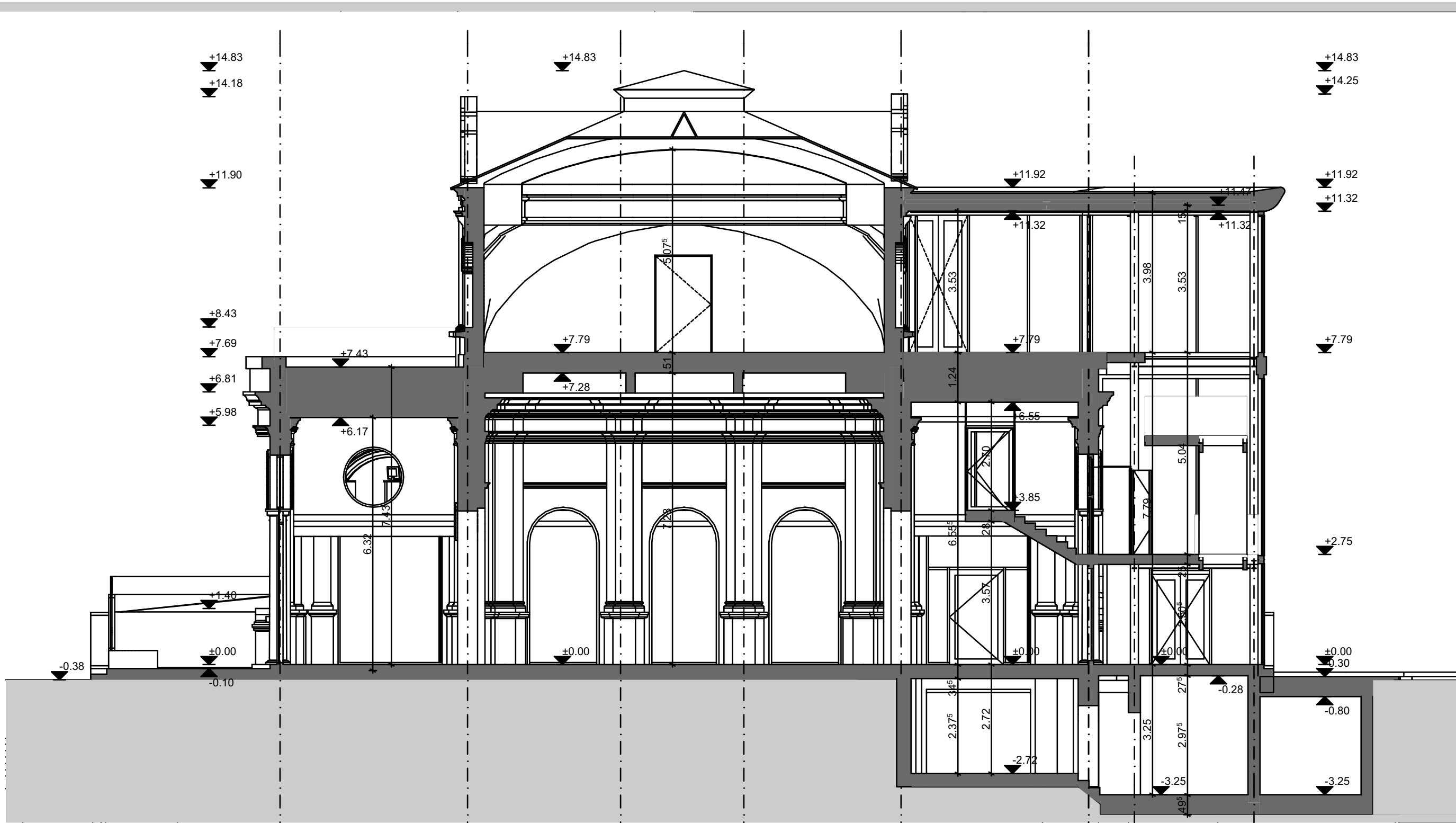
05.1 ILUSTRARE URBANISTICA Vedere dinspre B-dul General Dragalina

PROIECTANT GENERAL				Beneficiar:	Proiect Nr.:
SIMPLU CADD s.r.l.				S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.	02 / 2019
Arhitectură - Urbanism - Consultanță				AMPLASAMENT:	
ARAD, str.Crașna, nr.34, tel.0770227787				Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad	Faza:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara -	Titlu proiect: PUZ SI RLU REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE Sp+P+Mez+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data:		Plansa nr.:
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		Septembrie 2019		
ARHITECTURA	Arh. Dragos BOCAN Arh. Stag, Alexandru LUCA		A2	Denumire plansa: ILUSTRARE URBANISTICA Vedere dinspre B-dul General Dragalina	05.1

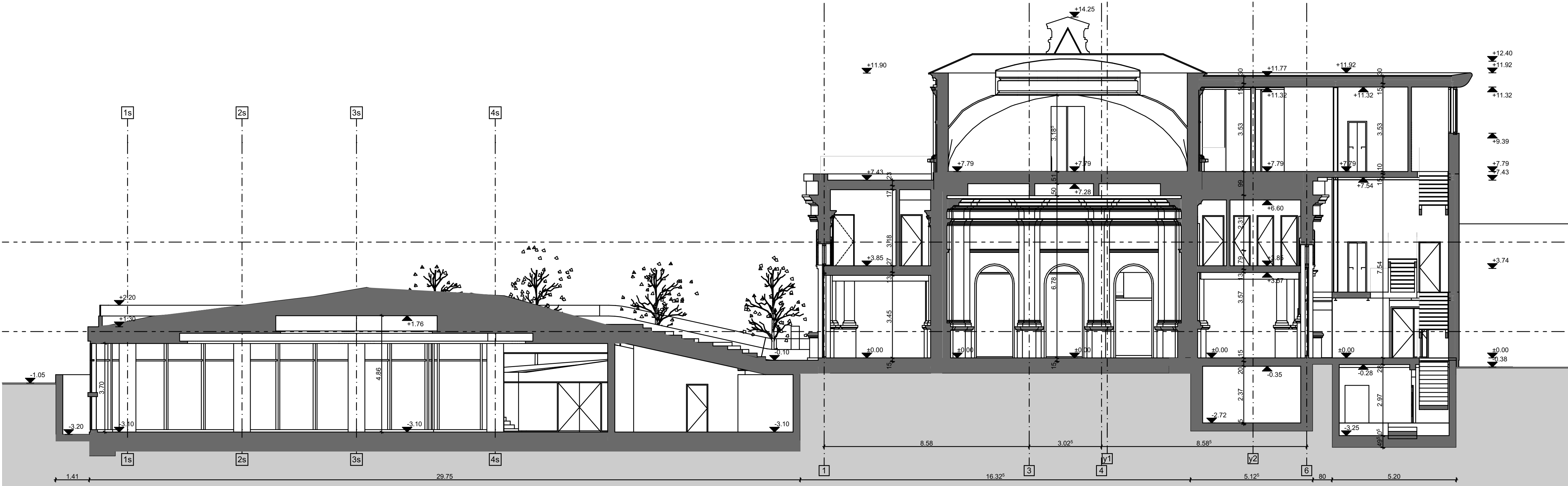
SECTIUNE sud-nord-existenta



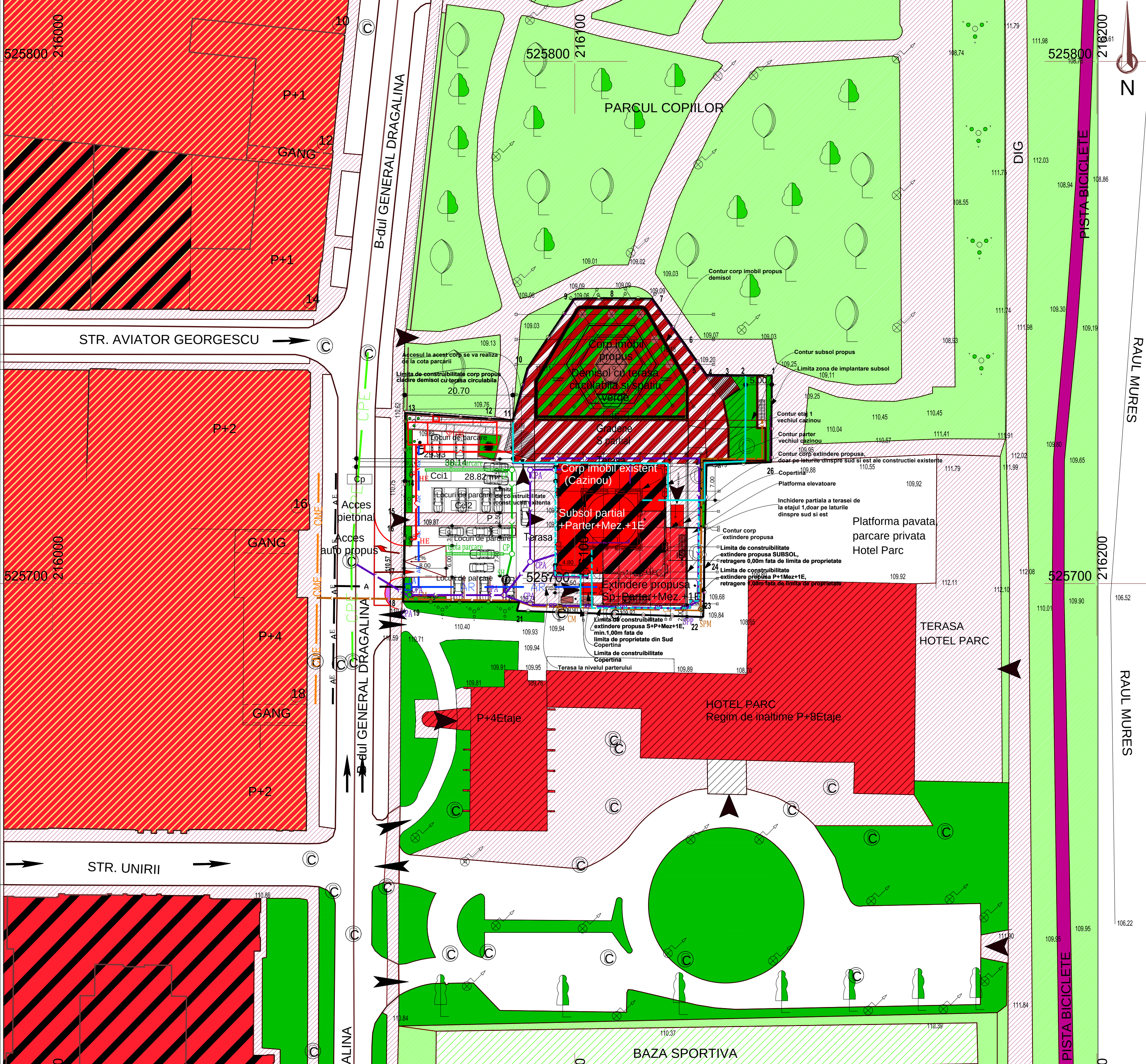
SECTIUNE sud-nord-propusa



SECTIUNE sud-nord-propusa



PROIECTANT GENERAL S IMPLU C ADD S R L Arhitectură - Urbanism - Consultanță ARAD, str. Crășna, nr.34, tel.0770227787			Beneficiar: S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L. AMPLASAMENT: Intravilan Municipal Arad, Bdul General Dragalina, Nr. 25, conform extras C.F. 303005, Jud. Arad	Proiect Nr.: 02 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:100	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Mai 2019	P.U.Z.
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA			Plansa nr.:
ARHITECTURA	Arh. Dragos BOCAN Arh. Stag. Alexandru LUCA		A1	06
			Denumire plansa:	SECTIUNI CARACTERISTICE



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

ED 01 REGLEMENTATI EDILITARE SANITARE

LIMITE:

—○— LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- INSTITUTII SI SERVICII
- Constructie propusa pentru servicii/comert, administratie, cultura si agrement, in regim de inaltime Demisol, cu terasa circulabila si spatiu verde, si subsol partial
- EXTINDERE CAZINOU SPARTIAL+PARTER+MEZ+1ETAJ SI Inchidere partiala a terasei de la etajul superior, doar pe laturile dinspre sud si est
- SCHIMBARE DESTINATIE (SERVICII, COMERT,CULTURALE, AGREMENT,SALI REUNIUNE, BIROURI, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE) LA VECHIUL CAZINOU (CONSTRUCTIE EXISTENTA CLASATA CA MONUMENT ISTORIC), REGIM DE INALTIME Spartial+Parter+Mez+1Etaj
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA, CARE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE
- TEREN DE SPORT AMENAJAT
- SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
- ZONE VERZI EXISTENTE SI PROPUSE DIN INCINTE

CIRCULATII

- CAROSABIL CATEGORIA III
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME, PARCARI, ALEI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE SI TERASE
- PISTA DE BICICLETE
- ACCES AUTO PROPOS- INTRARE IESIRE, INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES PIETONAL

LEGENDA

- AE — Retea de alimentare apa rece - existenta
- A — Bransament de apa rece - propus;
- AR — Retea de alimentare apa rece de la bransament din PEHD - propusa;
- Retea de alimentare cu apa de stingere la hidranti exteriori si hidranti interiori - propusa;
- CME — Retea de canalizare menajera stradala - existenta;
- Retea de canalizare menajera gravitacionala din PVC-SN4 - propusa;
- CM — Retea de canalizare menajera prin pompare din PEHD - propusa;
- CPE — Retea de canalizare pluviala stradala - existenta;
- Retea de canalizare pluviala gravitacionala conventional curata, din PVC-SN4 - propusa;
- Retea de canalizare pluviala gravitacionala cu hidrocarburi, din PVC-SN4 - propusa;
- RP — Retea de canalizare pluviala prin pompare din PEHD - propusa;

HE - Hidrant exterior subteran Dn100 - propus;

CA - Camin de apometru complet echipat - propus;

CME - Camin de vizitare canalizare menajera - existent;

CM - Camin de vizitare canalizare menajera - propus;

CPA - Camin de canalizare pluviala acoperis (conventional curata)- propus;

CP - Camin de canalizare pluviala platforma (cu hidrocarburi)- propus;

SH - Separator hidrocarburi conform NTPA 002/2005- propus;

SPM - Statie de pompare ape uzate menajere, complet echipata si automatizata - propusa;

SPP - Statie de pompare ape pluviale, complet echipata si automatizata - propusa;

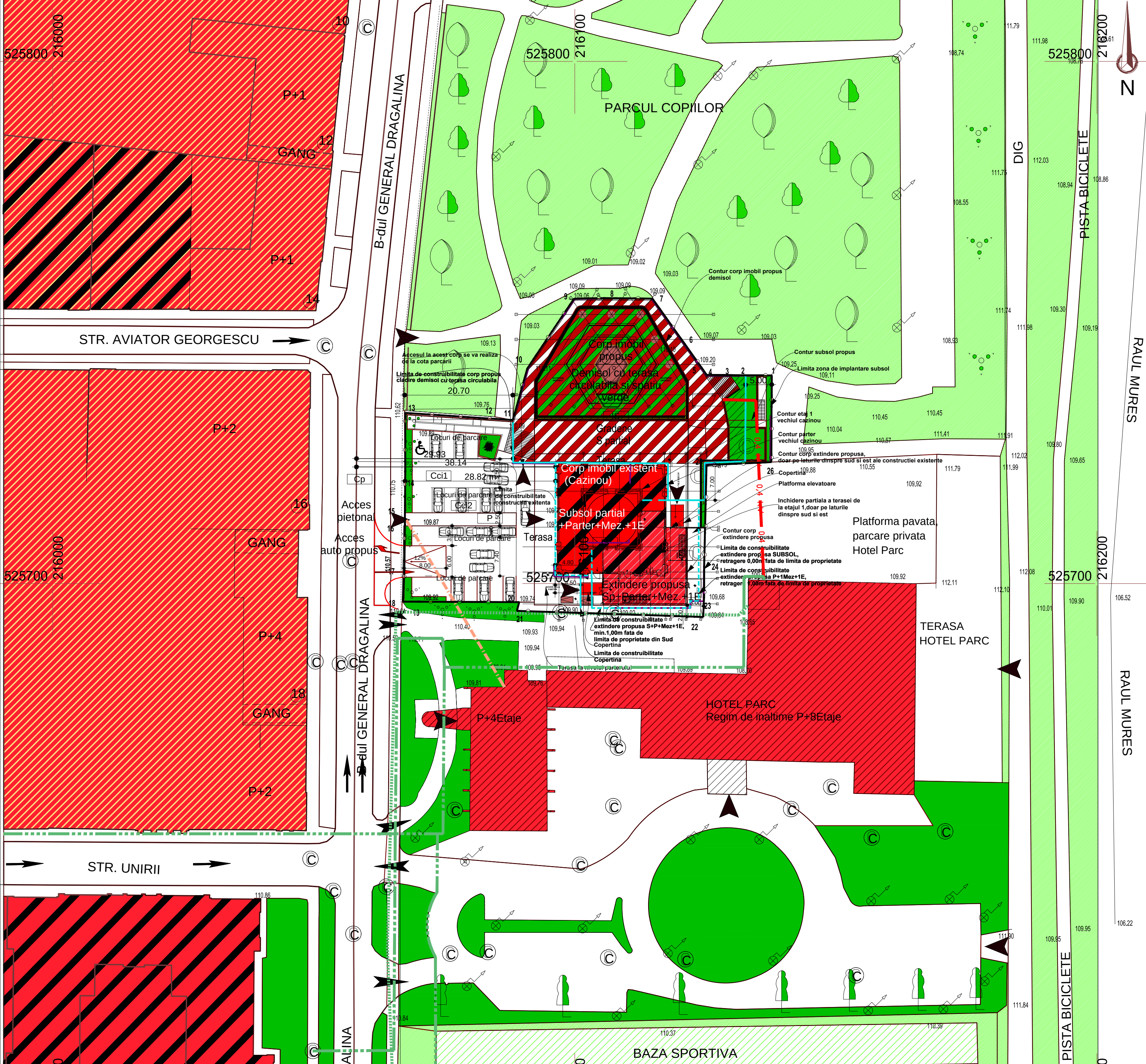
SPI+RI - Statie de pompare si rezerva de apa pentru stingerea incendiilor, montaj ingropat sub zona verde/platforma parcare - propusa.

NOTA

Apele uzate menajere provenite de la cladirea studiata vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitational intr-o statie de pompare ape uzate menajere (SPM) prevazuta pe amplasament, iar de aici prin pompare, apele uzate menajere vor fi evacuate in canalizarea menajera stradala existenta pe B-dul General Dragalina.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul clădirii, platforma de parcare si zonele verzi din incinta se vor evacua gravitational printr-un sistem de cămine si conducte din PVC tip SN4 in canalizarea pluvială existentă pe B-dul General Dragalina. Apele pluviale evacuate de pe zonele cu cota de preluare sub nivelul canalizării exterioare se vor deversa intr-o statie de pompare pentru ape conventional curate, pentru ridicarea nivelului apelor pluviale pana intr-un camin din incinta, de unde se vor deversa gravitational in retea publica de ape pluviale.

Proiectant general				Beneficiar:		Proiect nr. 02/ 2019	
S.C. SIMPLU CADD S.R.L.				S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.			
		Proiectant de specialitate: S.C. INSTAL DESIGN S.R.L. www.instal-design-proiectari.ro Tel/Fax: 0357 800 061 Mobil: 0745 254 412 instal.design.ar@gmail.com		C.I.F. RO18431316; O.R.C. J02/370/2006 Sediu: Chisineu-Cris, str. Războieni, nr. 31 Poi. Iuro: Arad, Str. Barabas Bela, nr.14-16, ap.4		Titlu proiect: PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara 1:500	
COORDONATOR: URBANISM:		arh. Georgehe SECULICI				Format: 700x420	
INTOCMIT:		arh. Alexandra CORNEA				Data: Septembrie 2019	
EDILITARE:		ing. Petru TATARU					
Amplasament: Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad				Specialitate: INSTALATII EDILITARE		Faza P.U.Z.	
Titlu planșă: REGLEMENTARI EDILITARE SANITARE						Nr. pl: ED 01	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

AMPLASAMENT:Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

ED 02 REGLEMENTATI EDILITARE ELECTRICE

LIMITE:

○ LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- INSTITUTII SI SERVICII
- Constructie propusa pentru servicii/comert, administratie, cultura si agrement, in regim de inaltime Demisol, cu terasa circulabila si spatiu verde, si subsol partial
- EXTINDERE CAZINOU SPARTIAL+PARTER+MEZ+1ETAJ SI Inchidere partiala a terasei de la etajul superior, doar pe laturile dinspre sud si est
- SCHIMBARE DESTINATIE (SERVICII, COMERT,CULTURALE, AGREMENT,SALI REUNIUNE, BIROURI, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE) LA VECHIUL CAZINOU (CONSTRUCTIE EXISTENTA CLASATA CA MONUMENT ISTORIC), REGIM DE INALTIME Spartial+Parter+Mez+1Etaj
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA, CARE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE
- TEREN DE SPORT AMENAJAT
- SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
- ZONE VERZI EXISTENTE SI PROPUSE DIN INCINTE

CIRCULATII

- CAROSABIL CATEGORIA III
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME, PARCARI, ALEI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
- ACCES AUTO PROPOS- INTRARE IESIRE, INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES PIETONAL

RETELE SI INSTALATII EDILITARE ELECTRICE EXISTENTE :

- LINEIE ELECTRICA SUBTERANA LES 20 KV EXISTENTA
- LINEIE ELECTRICA AERIANA LEA 20KV IZOLATIE DUBLA
- LINEIE ELECTRICA SUBTERANA LEA 0,4KV
- PCe PUNCT DE CONEXIUNE EXISTENT
- PTe POST TRAF0 EXISTENT SI PUNCT DE CONEXIUNE

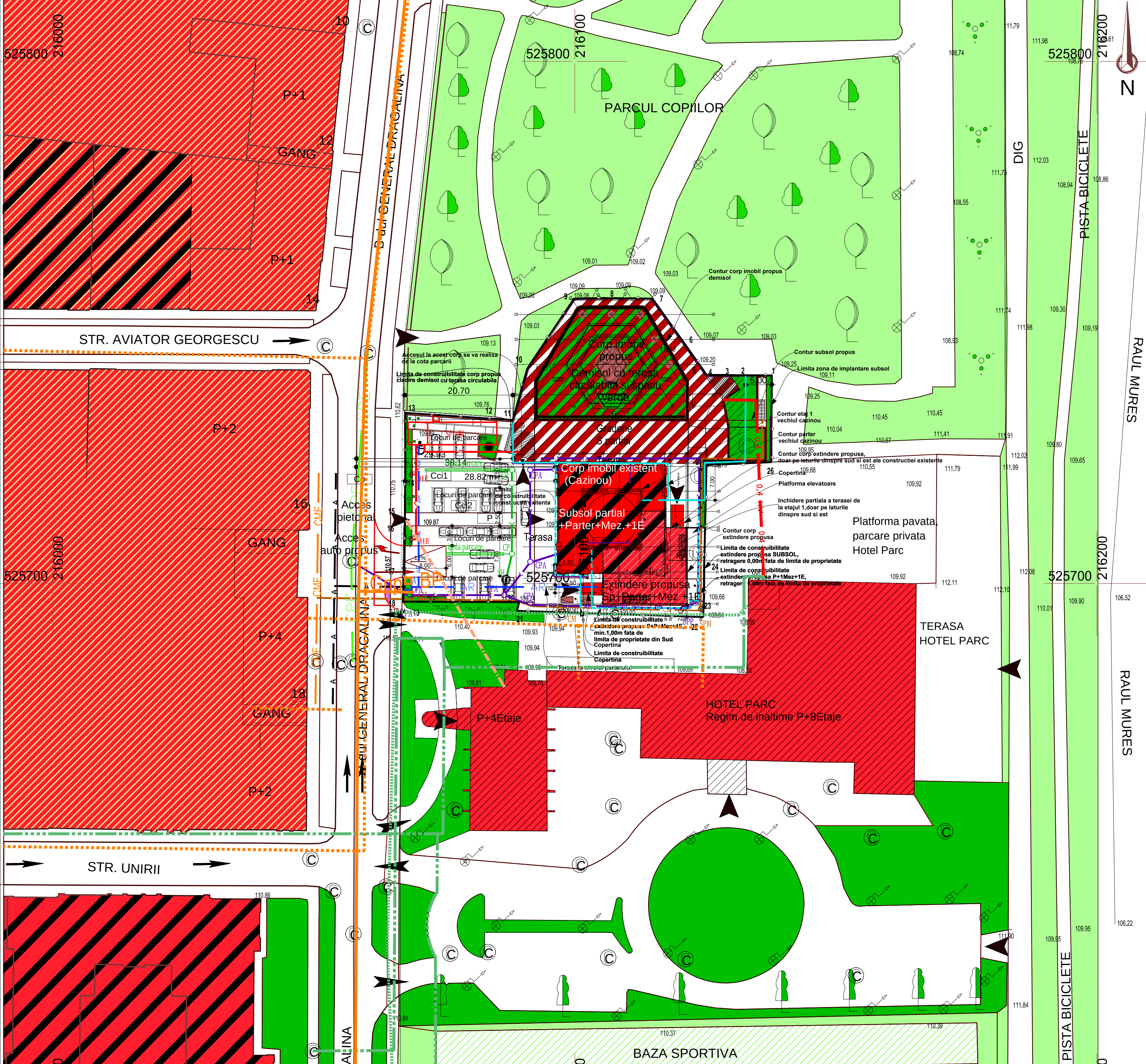
RETELE TELECOMUNICATII TELEKOM EXISTENTE :

- INSTALATIE TELEKOM EXISTENTA

RETELE SI INSTALATII EDILITARE ELECTRICE PROPUSE :

- 0,4 LINEIE ELECTRICA SUBTERANA LEA 0,4KV
- PTP POST TRAF0 SI PUNCT DE CONEXIUNE PROPOS

Proiectant general				Beneficiar:	S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.	
S.C. SIMPLU CADD S.R.L.				Titlu proiect:	PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	
ARHITECTURĂ - URBANISM - CONSULTANȚĂ				Amplasament:	Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad	
ARAD, STR.CRASNA, NR.34, TEL.0770227701				Specialitate:	INSTALATII EDILITARE	
SPECIFICAȚIE				Titlu planșă:	REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE	
COORDONATOR:	NUME	SEMNĂTURA	Scara:			
URBANISM:	arh. Gheorghe SECULICI		1:500			
INTOCMIT:	arh. Alexandra CORNEA		Format: 700x420			
EDILITARE:	ing. Virgil Ilie		Data: Septembrie 2019			
				Nr. proiect:	02/ 2019	
				Faza P.U.Z.		
				Nr. planșă:	ED 02	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad

ED 03 REGLEMENTATI EDILITARE

LIMITE:

○ LIMITA PROPRIETATE, S=2.990,00mp

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- INSTITUTII SI SERVICII
- Constructie propusa pentru servicii/comert, administratie, cultura si agrement, in regim de inaltime Demisol, cu terasa circulabila si spatiu verde, si subsol partial
- EXTINDERE CAZINOU SPARTIAL+PARTER+MEZ+1ETAJ SI Inchidere partiala a terasei de la etajul superior, doar pe laturile dinspre sud si est
- SCHIMBARE DESTINATIE (SERVICII, COMERT,CULTURALE, AGREMENT,SALI REUNIUNE, BIROURI, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE) LA VECHIUL CAZINOU (CONSTRUCTIE EXISTENTA CLASATA CA MONUMENT ISTORIC), REGIM DE INALTIME Spartial+Parter+Mez+1Etaj
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA, CARE POT FI MODIFICATE PENTRU AMELIORARE
- CONSTRUCTII SAU FRAGMENTE DE CONSTRUCTII EXISTENTE CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE
- INSTITUTII SI SERVICII, LOCUINTE COLECTIVE
- TEREN DE SPORT AMENAJAT
- SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
- ZONE VERZI EXISTENTE SI PROPUSE DIN INCINTE

CIRCULATII

- CAROSABIL CATEGORIA III
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME, PARCARI, ALEI PIETONALE EXISTENTE SI PROPUSE
- ACCES AUTO PROPOS- INTRARE IESIRE, INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE
- ACCES PIETONAL

RETELE SI INSTALATII EDILITARE ELECTRICE EXISTENTE :

- LINIE ELECTRICA SUBTERANA LES 20 KV EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA AERIANA LEA 20KV IZOLATIE DUBLA
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA LEA 0,4KV
- PCe PUNCT DE CONEXIUNE EXISTENT
- PTe POST TRAFU EXISTENT SI PUNCT DE CONEXIUNE

RETELE TELECOMUNICATII TELEKOM EXISTENTE :

- INSTALATIE TELEKOM EXISTENTA

RETELE SI INSTALATII EDILITARE ELECTRICE PROPUSE :

- 0,4 LINIE ELECTRICA SUBTERANA LEA 0,4KV
- PTP POST TRAFU SI PUNCT DE CONEXIUNE PROPOS

RETELE DE GAZ EXISTENTE :

- RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA OLØ 150-PR
- RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA -GN

RETELE DE GAZ PROPUSE :

- Gnp RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUA
- BP BRANSAMENT GAZE NATURALE PROPOS

RETELE DE APA EXISTENTE SI PROPUSE :

- A.E. Retea de alimentare apa rece - existenta
- A Bransament de apa rece - propus;
- AR Retea de alimentare apa rece de la bransament din PEHD - propusa;
- Retea de alimentare cu apa de stingere la hidranti exteriori si hidranti interiori - propusa;
- CME Retea de canalizare menajera stradala - existenta;
- Retea de canalizare menajera gravitationala din PVC-SN4 - propusa;
- CM Retea de canalizare menajera prin pompare din PEHD - propusa;
- CPE Retea de canalizare pluviala stradala - existenta;
- Retea de canalizare pluviala gravitationala conventional curata, din PVC-SN4 - propusa;
- Retea de canalizare pluviala gravitationala cu hidrocarburi, din PVC-SN4 - propusa;
- RP Retea de canalizare pluviala prin pompare din PEHD - propusa;
- HE - Hidrant exterior subteran Dn100 - propus;
- CA - Camin de apometru complet echipat - propus;
- CME - Camin de vizitare canalizare menajera - existent;
- CM - Camin de vizitare canalizare menajera - propus;
- CPA - Camin de canalizare pluviala acoperis (conventional curata)- propus;
- CP - Camin de canalizare pluviala platforma (cu hidrocarburi)- propus;
- SH - Separator hidrocarburi conform NTPA 002/2005- propus;
- SPM - Statie de pompare ape uzate menajere, complet echipata si automatizata - propusa;
- SPP - Statie de pompare ape pluviale, complet echipata si automatizata - propusa;
- SPI+RI - Statie de pompare si rezerva de apa pentru stingerea incendiilor, montaj ingropat sub zona verde/platforma parcare - propusa.

Proiectant general		Beneficiar:	
S.C. SIMPLU CADD S.R.L.		S.C. ARSAT INDUSTRIE S.R.L.	
ARHITECTURĂ - URBANISM - CONSULTANȚĂ		Titlu proiect:	
ARAD, STR. CRASNA, NR.34, TEL.0770277771		PUZ SI RLU AFERENT REABILITARE, REFUNCTIONALIZARE, CORP CLADIRE EXISTENT (CAZINOU), IN REGIM DE INALTIME SP+P+MEZ+1E, EXTINDERE CU UN CORP CLADIRE SP+P+MEZ+1E, CONSTRUIRE CORP CLADIRE DEMISOL+TERASA CIRCULABILA SI DESFIINTARE CORP CLADIRE ANEXA-PARTER	
Amplasament:		Proiect	
Intravilan Municipiul Arad, B-dul General Dragalina, nr. 25, conform extras C.F.303009, Jud. Arad		arh. nr. 02/ 2019	
Specialitate:		Faza	
INSTALATII EDILITARE		P.U.Z.	
Titlu planșă:		Nr. pl: ED 03	
REGLEMENTARI EDILITARE			

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500
COORDONATOR:	arh. Gheorghe SECULICI		
URBANISM:	arh. Gheorghe SECULICI		Format: 700x420
INTOCMIT:	arh. Alexandra CORNEA		Data: Septembrie 2019
DESENAT:	arh. Alexandra CORNEA		