

TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE
EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN
CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE
MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL
Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26
S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
STUDIU OPORTUNITATE

Amplasament:

Beneficiar:

Faza:

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE
EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU
FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI
REZIDENȚIAL

AMPLASAMENT

Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26

BENEFICIAR

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

feb. 2023

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în centrul Mun. Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad.

Incinta studiată este amplasată pe Str. Episcopiei, în apropierea intersecției cu Str. Mărășești și este ocupată cu o construcție amplasată la frontul stradal, parte a unui front continuu de fațade, începând de la Str. Salacz Gyula la est și până la Str. Mărășești la vest. Clădirea este considerată având categoria III de valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare, conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014.

Str. Episcopiei, definită parțial în sec. XVIII, iar în forma actuală în a doua jumătate a sec. XIX, este presărată cu clădiri valoroase – monumente istorice, realizate în special de către clasa mijlocie având o forță economică în creștere la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX. Această clasă s-a orientat către cele mai noi curente din Europa Centrală privind conceptele arhitecturale. Arhitecții pregătiți în stilul Secession în centrele imperiului Austro-Ungar au construit pentru familiile întreprinzătorilor locali arădeni numeroase și ambițioase imobile de raport, care marchează până astăzi contextul urban din centrul Aradului. Clădirile de referință realizate de-a lungul Str. Episcopiei sunt amplasate preponderent la intersecțiile acestora cu străzile Horia, Mărășești, Ilarie Chendi și Mihai Eminescu, marcând capetele străzii și punctele de inflexiune ale traseului acestora. Astfel, se remarcă:

- Str. Episcopiei colț cu Str. Horia (Str. Horia nr. 3-5/ Str. Episcopiei nr. 2): **Palatul Szantay**, D+P+2, construit în 1900-1905, în stilul Secession, proiectată de arh. Ludovic Szántay
- Str. Episcopiei nr. 3: casă S+P+3, construită 1911, îmbinând Jugendstilul cu elemente de factură populară, proiectată de arh. Emil Tabacovici
- Str. Episcopiei nr. 5: **Palatul Fischer Eliz** – Spitalul Clinic de Obstetrică și Ginecologie "Dr. Salvador Vuia" Arad (fost orfelinat pentru fete evreice și spital), S+P+2, construit în 1900-1905, elemente Secession, Art Nouveau și baroc
- Str. Episcopiei nr. 9: **Palatul Kohn**, D+P+2, construit în 1906, îmbină Jugendstilul cu elemente de factură neo-romanice și decorațiuni Secession, proiectat de arh. Ludovic Szántay

- Str. Episcopiei nr. 18: casă S+P+1, construită în 1908, stil Secession cu elemente Art Nouveau
- Str. Episcopiei nr. 28: **casă de raport** Gets Laszlo S+P+2, construită în 1908, Jugendstil, arh. Kover Tibor
- Str. Episcopiei nr. 46: casă D+P+2, construită în 1910, stil Secession cu elemente Art Nouveau
- Str. Episcopiei nr. 60-62: Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" construită în 1848, strămutată în satul Honțisor – com. Gurahonț, în prezent reședința Arhiepiscopiei Ortodoxe, S+P+1, realizată în 1879, 2 corpuri clădire, stil Empire și stil Neobaroc.

Imobilul este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99. Clădirea din incintă are regimul de înălțime S+P+1E, cu suprafața construită de 343 mp și cea desfășurată de 686 mp.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: zonă servicii pentru sănătate, comerț și zonă rezidențială (locuințe colective S+P+4) cu spații comerciale la parter, Str. Octavian Goga
- Est: zonă rezidențială cu spații comerciale la parter, monument istoric Casa de raport Gets Laszlo (la nr. 28) și Str. Mărășești
- Sud: Str. Episcopiei și zonă rezidențială cu spații comerciale la parter
- Vest: zonă rezidențială cu spații comerciale la parter

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Terenul studiat are forma relativ dreptunghiulară, cu frontul stradal de lățime 16,53 m și adâncimea de cca. 45,75 m și este accesibil dinspre Str. Episcopiei. Suprafața terenului este de 770 conform Extras CF nr. 322601 Arad, respectiv de 789 mp conform măsurători, diferență ce se va clarifica pe parcursul elaborării documentației de urbanism.

Clădirea S+P+1, "casă" conform Extras CF nr. 322601 Arad, a avut diverse funcțiuni de-a lungul timpului, în principal cu scop administrativ: birouri ale Armopan S.A., cu o unitate redusă de producție panificație, sediu bancă (Romexterra și Patria). De câțiva ani însă, clădirea este neutilizată.

1.4. Operațiuni propuse

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii și supraetajării clădirii existente, cu schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă – servicii și rezidențial, în regim de înălțime maxim S+P+2E la frontul stradal, respectiv maxim S+P+4E (din care 2 etaje cu retragere fata de frontul stradal, respectiva latura sudica) pentru zona de extindere/supraetajare a construcției existente. Astfel, se solicită schimbarea parțială a destinației zonei propusă spre reglementare – din servicii (în fapt), în mixt, zonă rezidențială și servicii/ funcțiuni complementare.

Accesul pietonal și carosabil la incintă se va realiza direct dinspre Str. Episcopiei.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii și zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime S+P+2E la frontul stradal, respectiv S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă, din care 2 etaje vor fi amplasate retras de la frontul stradal. Funcțiunile complementare** locuirii și serviciilor sunt: birouri, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi. **Altă funcțiune admisă** zonei este **servicii turism de tip B&B**.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că acestea se regăsesc pentru majoritatea imobilelor din zona studiată.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea destinației terenului** care face obiectul investiției propuse, din **servicii de interes public în zonă rezidențială și servicii, în regim de înălțime S+P+2E+2Er/ S+P+4E**. Reglementările propuse vor fi armonizate cu cele existente, în vederea funcționării lor optime în cadrul zonei studiate.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, amplasamentul se situează în ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99. Prevederile pentru această subzona funcțională sunt:

(1) Destinația zonei este mixtă și are următoarele unități și subunități funcționale:

a. Unități funcționale:

• L	–	LOCUIRE
• IS	–	INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
• ID	–	UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
• SP	–	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
• C	–	CAI DE COMUNICAȚIE

b. Subunități funcționale:

• Lm I 3	-	Locuință colectivă existentă cu regim mic de înălțime: P+1 – monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00510, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm I 4	-	Locuință colectivă existentă cu regim de înălțime: P+2 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00525, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm I 5	-	Locuință colectivă existentă cu regim de înălțime: P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00520, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm II 2	-	Locuință colectivă existentă cu regim mic de înălțime: P+1 - construcție valoroasă de importanță locală, imobil construcție categoria II ce nu se poate modifica
• Lm III 18	-	Locuințe individuale/condominii existente cu regim mic de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1+M
• Lm III 19	-	Locuințe individuale/condominii existente cu regim mic de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2
• Lb III 3	-	Locuințe colective de tip bloc existente cu regim de înălțime: P+4, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare fără intervenție asupra regimului de înălțime.
• ID III 2	-	Unitate industrială nepoluantă existentă AUTO SUPER SERVICE ARAD VEST S.R.L, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare
• ISfb III 99	-	Construcție financiar-bancară existentă, sucursala băncii MKB Romexterra Bank cu regim mic de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• ISfb III 100	-	Construcție financiar-bancară existentă, sediu societate de asigurări Allianz Țiriac, cu regim de înălțime: P+2, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• ISs III 21	-	Construcție de sănătate, spital de specialitate psihiatrie, cu regim de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• SP 4	-	Aliniament propus str. Episcopiei și intersecție str. Episcopiei cu str. Ilarie Chendi
• SP 5	-	Aliniament propus str. Horia
• SP 0 1	-	Spațiu verde de protecție și aliniament stradal existent
• Cc	-	Căi de comunicație rutieră- străzi existente

(2) În SIR 20 s-au identificat următoarele monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010 și construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală:

<i>Nr.crt. Monumente istorice din LMI 2010 și imobile cu val. istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală</i>	<i>Nr crt. LMI 2010</i>	<i>Cod LMI 2010</i>	<i>Denumire</i>	<i>Adresă</i>	<i>Datare</i>
35	187	AR-II-m-B-00510	Casă	Str. Episcopiei 18	1908
45	197	AR-II-m-B-00520	Vila Reisinger Sándor	Str. Goga Octavian 2	1907
50	202	AR-II-m-B-00525	Palatul Szantay, azi locuințe și spații comerciale	Str. Horia 3-5, Str. Episcopiei 2	1905
213			Casă de raport	Str. Mărășești 2	1900-1910

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

a) locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivelului a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

b) construcții administrative cu destinația de:

- sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.
- sedii de birouri

amenajate în clădirile existente de locuințe și-sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul maxim de înălțime:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

c) construcții financiar bancare cu destinația de:

- filiale de bănci
- sedii de societăți de asigurări (de bunuri, persoane), burse de valori și mărfuri.

amenajate în clădirile existente de locuințe și-sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul maxim de înălțime:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

d) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică și comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) și construcții pentru alimentație publică- amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

e) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

f) construcții de cultură cu destinația de club, săli reuniune, centre și complexe culturale, teatre dramatice, de comedie, de revistă, de păpuși – amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente

până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

g) construcții de sănătate cu destinația de:

- dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi
- creșă

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

h) construcții de învățământ cu destinația de:

- grădinițe

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

i) Construcții de agrement cu destinația loc de joacă pentru copii

j) construcții de turism cu destinația de tip:

- **hostel - 2 și 3 stele**
- **apartamente și camere de închiriat - 2 și 3 stele**

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

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

a) locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la aliniatul 3);

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) 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 alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

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

e) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).

f) autoservice – unitatea AUTO SUPER SERVICE ARAD VEST S.R.L de pe str. O. Goga, nr. 19 se va desființa urmând a se schimba destinația construcției cu una admisă în zonă;

g) spălătorii auto;

h) 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 20 cuprinde proprietăți formate din două parcele: parcela pentru curți construcții și parcela pentru grădină. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru trei situații diferite pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

– Pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):

- Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la 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 20		
CUT maxim	=	2,00

În vederea menținerii POT actual, extinderile construcțiilor existente se fac prin demolare amagaziilor, latrinelor și cotețelor existente.

- Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru locuințe individuale și condominii noi, prin demolarea construcțiilor existente, fără schimbarea de destinație a imobilelor (teren și construcții) până la un regim de înălțime maxim admis în zonă

POT maxim	=	2,00
CUT maxim	=	1,20- pentru P+1+M și P+2

- Cazul construcțiilor viitoare (noi și prin completarea construcțiilor existente) cu funcțiunile de la alin. (3), literele: b), c), d), e), f), g), h) și i)

POT maxim	=	70%
CUT maxim	=	1,40 - pentru P+1+M și P+2

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

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)
- amplasării la aliniamentul stradal a construcțiilor principale cu alinierea la cornișă și registre orizontale, în raport cu clădirile imediat învecinate, conform Articolului 25 din RLU.

(9) Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. Subzona Istorică de Referință 20 cuprinde proprietăți formate din două parcele: parcela pentru curți construcții și parcela pentru grădină. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Amplasarea construcțiilor principale noi se va realiza în aliniamentul stradal cu alinierea la cornișă și registre orizontale, în raport cu clădirile imediat învecinate, conform Articolului 25 din RLU.

Amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza:

- în regim înșiruit – în toate cazurile din Subzonă Istorică de Referință 20

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 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 cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate. Este permisă și construirea la limitele laterale ale parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

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 între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, 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 reconversiile 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 20 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.

Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 20 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără îndeplinirea condițiilor de acces auto direct sau prin servitute de trecere, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil.

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 20 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 20 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor 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.

Numărul de parcaje aferente construcțiilor noi va fi dimensionat în funcție de destinația acestora, conform Art. 27.

(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 noi 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.

Funcțiunea solicitată de inițiatorul PUZ – zonă servicii și zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime maxim S+P+2E+2Er fata de frontul stradal, se integrează în zonă, fiind o funcțiune compatibilă cu aceasta și respectă, de asemenea, prevederile PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, referitoare la ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb III 99.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, linii electrice aeriene și subterane, conducte gaze naturale presiune redusă, care pot asigura utilitățile necesare funcțiunilor propuse. Clădirea existentă este dotată cu bransamente la utilitățile enumerate.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **21.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la redimensionarea unor bransamente/ racorduri, dacă este cazul și la amenajarea unui acces carosabil dinspre Str. Episcopiei spre parcajele propuse în incinta reglementată.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **789 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea funcțiunii existente din zonă servicii de interes public în zonă cu **funcțiune servicii generale și funcțiune rezidențială** (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E la frontul stradal, respectiv S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă, din care 2 etaje vor fi amplasate retras de la frontul stradal. și armonizarea acestora cu parametrii și funcțiunile existente în zonă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: remodelare a corpului de clădire înspre curtea imobilului împreună cu supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă – servicii și rezidențial, în regim maxim de înălțime S+P+2E la frontul stradal, respectiv S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă, din care 2 etaje vor fi amplasate retras de la frontul stradal. Soluția de remodelare a construcției existente privește partea de clădire din curtea proprie, fără să fie modificat aliniamentul la frontul stradal. Această parte a clădirii existente este o prelungire în adâncimea proprietății, aplicată pe partea de clădire amplasată la frontul stradal. Ținând cont de noile cerințe ce privesc calitatea construcțiilor și a locuirii, se dorește realizarea unei clădiri mai compacte și mai eficient organizate la interior. POT-ul existent NU SE MĂREȘTE. Nu este obligatoriu să fie realizat subsol, acesta se va menține sau nu
- b) dotări tehnico-edilitare și rețele de incintă, redimensionare bransamente/ racorduri existente la rețelele edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme parcaje, parcaje subterane
- e) alei pietonale, loc de joacă
- f) amenajare zone verzi.

Se va menține aliniamentul la cornișă al clădirii existente la frontul stradal. Pe înălțimea acesteia (Hcornișă = 10,35 m), se poate introduce un etaj suplimentar, dar în aceasta varianta se va renunța la subsol, sau varianta pastrării regimului actual de înălțime pentru fatada la frontul stradal. Latura nordică a construcției existente (fatada posterioară) poate fi remodelată, iar clădirea de la frontul stradal va fi extinsă în această situație înspre nord cu un corp S+P+4E. Este estimat că pot fi amenajate în clădirea rezultată un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului. Apartamentele vor avea minim suprafața construită prevăzută în legislație, fara a fi stabilit un maxim. În principiu sunt avute în vedere apartamente premium, cu suprafețe utile/construite generoase.

Pentru remodelarea clădirii existente sunt luate în considerare 2 scenarii:

- A) demolarea parțială a clădirii existente, și anume a apendicelui care se dezvoltă înspre adâncimea proprietății și realizarea unei extinderi pe lățimea clădirii existente, în spatele acesteia, fără a depăși valoarea POT existentă.

B) remodelarea și supra-etajarea clădirii existente în curtea interioară, fără a depăși valoarea POT existentă.

Nu este obligatoriu să fie menținut/ realizat subsol, acesta se va menține sau nu în funcție de soluția introducerii unui nivel suplimentar pe înălțimea de la frontul stradal a clădirii, de 10,35 m, care va fi definitivată pe parcursul elaborării PUZ.

Terenul va fi amenajat cu parcaje, zone pietonale, zone verzi. Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 197 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 789 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	43.47%	0.00	0.00%
Amenajări aferente (parcari, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	56.53%	0.00	0.00%
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului -PROPUS	0.00	0.00%	351.50	44.55%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUS	0.00	0.00%	197.25	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje și amenajările tehnico edilitare - PROPUS	0.00	0.00%	240.25	30.45%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%

Accesul carosabil la incintă se va realiza prin zona porții existente, care și în prezent asigură accesul carosabil și pietonal la clădire și incintă.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: servicii generale și locuințe colective S+P+2E la frontul stradal, respectiv S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă, din care 2 etaje vor fi amplasate retras de la frontul stradal. Nu este obligatoriu să fie realizat subsol, este permis.

P.O.T. minim propus = 43,47 %

C.U.T. minim propus = 1,30

Sc min. = 315 mp

Sd min. = 1.049 mp

P.O.T. maxim propus = 43,47 % = P.O.T. EXISTENT

C.U.T. maxim propus = 2,00

Sc max. = 351 mp

Sd max. = 1.578 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 25%** pentru funcțiunea locuințe colective

Regimul de înălțime propus este **S+P+1E sau P+2E la frontul stradal, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m)**, respectiv **S+P+4E sau P+2E+ 2Er în zona de remodelare clădire existentă**. Obligativu după cota cornișei existente (+10,35 m) va urma un prim etaj retras față de frontul stradal, iar după acesta, în mod similar, următorul etaj va avea o retragere față de precedentul etaj. Pentru aceste două etaje suplimentare se impune retragere față de frontul stradal, iar pentru ultimul etaj suplimentar se impune retragere și față de latura posterioară. Retragerile față de frontul stradal și latura posterioară vor respecta regula de a fi realizate până la diagonală la 45° (tangente la diagonală). **Este permisă realizarea unui subsol, dar nu este obligatorie.**

Indiferent de regimul de înaltime ales ca si varianta finala, cota actuala a cornisei frontului stradal nu se va modifica.

La frontul stradal vor fi amplasate retras 2 etaje suplimentare, cu o retragere de min. 3 m față de acesta. Pe înălțimea clădirii de la frontul stradal, în prezent S+P+1 (Hcornișă = 10,35 m), se permite introducerea unui etaj suplimentar, fără a fi modificată cota cornișei fațadei principale, respectiv noul front stradal poate să aibă regim de înălțime P+2E. În această situație se renunță la subsol, iar cele 3 nivele respectă cota actuală a cornișei.

- **Menținere cotă cornișă la frontul stradal existentă și propusă: + 10,35 m;**

- **max. 13,85 m** la streșină/atic pentru primul etaj retras;

- **max. 18,00 m** la streșină/atic pentru al doilea etaj retras;

- **max. 19,00 m** la coamă dacă soluția de învelitoare va fi de tip șarpantă.

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare/propuse noi dotări de interes public. Este propusă funcțiunea servicii generale, alături de cea rezidențială.

Reglementări obligatorii:

○ aliniamentul la frontul stradal: se menține

○ Regimul de înălțime maxim propus: **S+P+2E la frontul stradal, respectiv S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă, din care 2 etaje vor fi amplasate retras de la frontul stradal. Este permis, dar nu este obligatoriu să fie realizat subsol.**

○ P.O.T. minim propus = 43,47 %

○ C.U.T. minim propus = 1,30

○ P.O.T. maxim propus = 43,47 % = P.O.T. EXISTENT

○ C.U.T. maxim propus = 2,00

○ Asigurarea zonelor verzi de **minim 25%** pentru funcțiunea locuințe colective

*Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 197 mp), astfel:

• min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)

• min. 50 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)

• min. 50 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)

• min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

○ Se va asigura acces carosabil dinspre Str. Episcopiei.

○ Se vor asigura cca. 1,5 locuri parcare/unitate locativă, la care se adaugă 2 locuri parcare necesare spațiului comercial/ servicii propus la parterul clădirii.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat, ținând cont că aceste funcțiuni se regăsesc pentru majoritatea imobilelor din zonă. Regimul de înălțime propus va fi armonizat cu al clădirilor/ calcanelor adiacente.

Propunerea unei zone servicii și rezidențiale pentru terenul studiat este oportună datorită posibilității de reconversie eficientă unei clădiri în prezent neutilizată, într-o zonă istorică valoroasă. Revitalizarea

acestui imobil are potențial de a atrage noi micro-activități economice stabile în jur, care să ocupe spațiile ne-utilizate de la parterul clădirilor din jur.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor clădiri și suprafețe din centrul istoric al municipiului, într-o manieră adecvată vecinătăților – zonă servicii și rezidențială
- funcțiunea propusă estimăm că va atrage în zonă o populație tânără
- funcțiunile propuse – cele existente și viitoare – se vor susține reciproc
- se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată exclusiv din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, parcaje, asigurarea utilităților și acceselor carosabile și pietonale.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarilor. Nu se propun noi dotări de interes public.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii și rezidențială**, cu alte funcțiuni admise zonei **servicii de turism tip B&B**.

Extrasul CF nr. 322601 Arad nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zonă există dotări de interes public, și anume străzile Episcopiei, Mărășești, Octavian, Goga, Spitalul Clinic Județean Arad – Secția Clinică Medicală Psihiatrie, dotări tehnico-edilitare.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor deja existente. Sunt propuse servicii cu caracter general.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul la incintă se va realiza dinspre Str. Episcopiei, prin accesul carosabil existent (terenul dispune în prezent de acces carosabil și pietonal). Se vor amenaja parcaje la subsol sau la sol, funcție de soluția propusă. Este avut în vedere asigurarea a min. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă propusă, la care se adaugă 2 locuri parcare necesare spațiului comercial/ servicii propus la parterul clădirii. Astfel, vor fi amenajate în incintă între 7 locuri parcare (3 apartamente + 1 spațiu servicii) și 11 locuri parcare (6 apartamente + 1 spațiu servicii).

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua edilitară existentă pe Str. Episcopiei prin branșamentul existent sau re-dimensionarea acestuia, după caz.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajer provenind de la construcțiile nou propuse vor fi dirijate gravitațional spre canalizarea menajeră existentă pe Str. Episcopiei.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor propuse vor fi dirijate gravitațional spre receptorul de pe Str. Episcopiei.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, alimentate prin branșament la rețeaua existent pe Str. Episcopiei. Branșamentul de gaze natural existent va fi re-dimensionat, dacă va fi cazul.

Alimentarea cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrică se va utiliza branșamentul existent la rețeaua electrică subterană de joasă tensiune de pe Str. Episcopiei.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 12.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 50 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), cu funcționare pe combustibil lichid (benzină, motorină) sau cu motorizare electrică.

În incintă, circulația se va desfășura doar cu autoturisme de tonaj mic.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Episcopiei), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate "EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE
--

Realizarea zonei pentru servicii și locuințe colective este oportună și necesară pentru revitalizarea și refuncționalizarea unui imobil din zona centrală istorică a municipiului, în prezent fără vreo utilizare economică sau rezidențială, se vor crea noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH