CAPITOLUL I

MEMORIU GENERAL

Cadru continut al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)

BORDEROU
memoriu prezentare

I. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- -Denumirea lucrarii
- -Beneficiar
- -Proiectant general
- -Subproiectanti, colaboratori
- -Data elaborarii

01.02. Scopul si obiectivele planului urbanistic pentru zona construita protejate

II. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate;cadrul legislativ-normativ
2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor si urmarilor acestora care au condus la configurarea actual a a localitatii, zonei, constructiilor)-AN EXA 1, ANEXA 2
2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizarii criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale,de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- ANEXA 1
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente- ANEXA 3
2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei - ANEXA 3

III. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUATIEI ZONEI SI A RELATIEI ZONA- LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor si avizelor anterioare elaborarii PUZCP
3.2. Analiza incadrarii zonei in intravilanul orasului sau comunei, conform PUG:
• incadrare in planul unitatii administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent
• elemente caracteristice rezultate din PUG (populatie, activitati, dotari, amenajari,echipare tehnica)
• propuneri de organizare functionala a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei in bilantul teritorial)
• evidentierea obiectivelor de interes public prevazute conform PUG
3.3. Disfunctionalitati si constrangeri existente (naturale, construite, proiectate, etc,)
3.4. Sinteza ierarhizarii valorice a fondului arhitectural-urbanistic in functie de calitatea estetico-ambientala, functionala si a potentialului socio-economic.
3.5. **Precizarea limitei zonei construite protejate.**

IV. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

continand propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG in limitele zonei protejate (privind organizarea functionala si zonificarea pe unitati teritoriale de referinta). Ele constituie, totodata,baza de stabilire a functiunilor care pot fi inlaturate, inlocuite sau adaugate, a conditiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire si a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, preturi de vanzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic si aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)
- probleme de echipari edilitare
- date demografice si socio-economice privind: evolutia populatiei, structura demografica si socio-ocupationala, mobilitatea populatiei, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

5.1. Propuneri privind atitudinea fata de tesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradala, volume construite, spatii libere) concretizata in: protejare, conservare, punere in valoare, demolare, completare, schimbari de utilizare)

5.2. Propuneri privind rezolvari ale circulatiilor carosabile, stationarilor, circulatiilor pietonale (cu mentiunea ca unul din obiectivele esentiale ale conservarii calitatii zonelor protejate consta in mentinerea nealterata a spatiilor strazilor, stradutelor, pietelor, piatetelor si pasajelor, ameliorarea circulatiei in astfel de zone fiind facuta numai printr-o mai buna organizare generala a circulatiei)

5.3 Propuneri de racordari ale retelelor tehnico-edilitare

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferentiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

5.5 Bilant teritorial

5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspect economic si social)

5.7 Propuneri de initiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe si proiecte derivate si previziuni privind suportul implementarii lor (cadrul legal, cadrul institutional, mijloace financiare, resurse umane).

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : ” **Construire CLADIRE cu SPATII SERVICII – COMERT si APARTAMENTE**”
beneficiar	SZEKERES CAROL ATTILA LĂUTAȘ SORIN-ADRIAN
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan , str. Episcopiei nr. 27 C.F. nr. 368504 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
subproiectanti, colaboratori	Arh. Crainic Dorin Paul (Șef proiect), Arh. Golban Nicoleta (Întocmit), Ing.edilitare Ionut Nicoras
numar proiect	47/ 2025
faza de proiectare	PUZ

1.2 SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITA PROTEJATA

Scopul prezentului plan urbanistic este obținerea reglementărilor necesare pentru construirea unei clădiri cu destinație mixtă: spații pentru servicii-comerț (la parter) și locuințe colective .

Obiectivul este inserarea armonioasă a noii construcții în regim de aliniament continuu, având un regim maxim de înălțime propus de P+2E+Er / P+2E+M (înălțime maximă de 15.00 m).

II. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate. Cadrul legislativ-normativ

Imobilul studiat face parte din ansamblul urban al municipiului Arad, fiind desemnat zonă cu monumente protejate conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Inițierea PUZ-ului se justifică prin dorința de modificare a regimului de construire existent (rezidențial individual P, P+1) către un regim de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, valorificând potențialul zonei centrale.

Cadrul legislativ-normativ

1. Legi și Ordonanțe (Legislație națională primară)

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- **O.U.G. nr. 7/2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- **Codul Civil**, ale cărui prevederi trebuie respectate în ceea ce privește amplasarea în interiorul parcelei și relațiile cu vecinătățile.

2. Hotărâri de Guvern și Ordine Ministeriale (Legislație națională secundară)

- **H.G.R. nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv pentru asigurarea accesurilor carosabile, parcărilor și spațiilor verzi).
- **Ordinul nr. 2314/2004**, modificat prin **Ordinul nr. 2828/2015** al Ministrului Culturii și Cultelor, privind aprobarea Listei monumentelor istorice (imobilul fiind inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad, desemnat zonă cu monumente protejate).
- **Ordinul MDRT 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.
- **Ghidul GM – 010 – 2000**: Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat de M.L.P.A.T.

3. Hotărâri ale Consiliului Local Municipal (H.C.L.M.) Arad (Reglementări locale)

- **H.C.L.M. Arad nr. 201/2014** privind aprobarea Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată – Zona Monumente Protejate Arad (care reglementează subunitatea funcțională LmIII20 din care face parte imobilul și condițiile de depășire a regimului de înălțime prin elaborare PUZ).
- **Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 572 din 26.10.2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad (care impune un minim de 25% spațiu verde pentru locuințe colective și 15% pentru servicii/comerț).

2.2. Studiul istoric general*(Anexa 1, Anexa 2)*

(Evoluția zonei și a teritoriului studiat)

A. Evoluția macro-urbanistică a zonei centrale (Z.I.R. 2) Teritoriul studiat face parte din „vatra" istorică a Municipiului Arad, zonă care și-a asumat și menținut rolul de centru administrativ, economic și cultural încă din secolul al XVIII-lea.

- Urbanizarea zonei centrale a debutat semnificativ după Pacea de la Karlowitz (1699), când Aradul a dobândit o importanță strategică și comercială majoră.
- Ridicarea Aradului la rang de „oraș liber regesc" în anul 1834 a generat o efervescență edilitară fără precedent. Această etapă a marcat trecerea de la un aspect predominant rural (construcții din lemn) la o structură urbană consolidată, definind nucleul Ansamblului Urban Arad de astăzi.

B. Evoluția tramei stradale și a parcelarului Configurația actuală a zonei studiate este rezultatul direct al sistematizărilor succesive din secolele XVIII și XIX:

- Conform planurilor istorice (ex. Ruttkay - 1755), în zona centrală s-au cristalizat nuclee compacte, în care casele au fost așezate una lângă alta, constituind un **front stradal continuu**.
- S-a adoptat un parcelar de tip medieval – parcele lungi și înguste, exploatate la maximum la frontul străzii, fără grădini de fațadă (fără retrageri de la aliniament). Acest tipar istoric justifică și impune menținerea regimului de construire pe aliniament, cu acces în curțile interioare prin ganguri carosabile/pietonale.

C. Evoluția fondului construit și a volumetriei Fondul construit a suferit modificări continue, orașul funcționând ca un organism viu în care clădirile vechi, depășite moral sau fizic, au fost înlocuite succesiv pentru a răspunde noilor nevoi de dezvoltare:

- **Secolul XIX:** Dacă inițial predominau clădirile parter, a doua jumătate a secolului al XIX-lea a adus o creștere a regimului de înălțime. Statisticile de la finele secolului indică o înmulțire rapidă a clădirilor cu etaj (P+1, P+2 și chiar P+3), utilizând materiale durabile (cărămidă, piatră). Această evoluție naturală a scării urbane fundamentează posibilitatea inserției unor imobile mai înalte (precum regimul propus P+2E+Er) în țesutul existent.
- **Secolul XX:** Perioada interbelică și cea postbelică (anii '60-'70) au adus operațiuni de densificare și „plombare" a fronturilor stradale din zona centrală cu locuințe colective, care au preluat funcțiuni comerciale la parter, respectând totodată vecinătățile.
- **Disfuncționalități recente:** După anii '90, s-a constatat o degradare a anvelopelor clădirilor istorice și o aglomerare parazitară a curților interioare (anexe, garaje). Asanarea acestor țesuturi prin demolarea construcțiilor fără valoare arhitecturală (precum resturile de construcții autodemolate) și înlocuirea lor cu un fond construit modern, aliniat la standardele actuale, reprezintă un obiectiv major pe termen mediu și lung.

2.3. Definirea / delimitarea zonei construite protejate pe baza criteriilor de definire, decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- *ANEXA 1*

Terenul/parcela aferentă imobilului este situat în Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 21, subunitate funcțională LmIII20 – locuințe individuale / condominii existente cu regim mic de înălțime, aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Amplasamentul are o formă neregulată și o suprafață totală de 1 472 mp, conform C.F. nr. 368504

Regimul Juridic

- Imobilul, constând în teren și construcție, situata în intravilan și reprezintă proprietatea privată a domnilor Szekeres Carol Attila și Lăutaș Sorin Adrian, fiind înscris în CF 368504 Arad.
- Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad, desemnat ca zonă cu monumente istorice, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor.

Regimul Economic

- **Destinația existentă:** Conform PUZ – Monumente Protejate, parcela se află într-o subzonă predominant rezidențială.
- **Folosința actuală:** Construcție financiar-bancară (înregistrată ca și casă conform extrasului CF).
- **Destinația propusă:** Se solicită întocmirea PUZ și RLU în vederea realizarii de clădire cu spatii servicii-comert si locuire colectiva – apartamente.

Regimul Tehnic

- **Încadrarea urbanistică actuală:** Imobilul este situat în Z.I.R. nr. 2, S.L.R. nr. 21, subunitate funcțională Lm III 20 – Locuințe individuale/condominii existente cu regim mic de înălțime (P, P+1). Acestea sunt imobile construcții categoria III cu valoare ambientală, ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014.
- **Indici urbanistici existenți:**
  Reglementați conform C.U. (pentru subzona LmIII20): P.O.T. max = 44,54%; C.U.T. max = 1,33.
  Reprezintă indicii urbanistici maximi admiși sau specifici reglementați pentru întreaga subunitate funcțională LmIII20, conform planșelor de reglementări din P.U.Z. - Zona Monumente Protejate Arad (aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014). Aceștia reflectă reglementarea teoretică la nivelul zonei/subzonei, nu realitatea de pe o parcelă izolată.

  Existenți pe parcelă: P.O.T. faptic = 13,3%; C.U.T. faptic = 0,13 (rezultați din raportarea ariei construite a corpului C1 de 195,3 mp la suprafața totală a terenului de 1 472 mp).

- **Echipare edilitară:** Parcela beneficiază de echipare completă cu utilități (apă-canalizare, energie electrică, gaz, telefonie).
- **Suprafață:** Terenul are o suprafață de 1472 mp conform C.F.368504;

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente *(Anexa 3)*

Pe teren se regăsește în prezent o construcție (C1 - cu funcțiune financiar-bancară/casă), autodemolată parțial, cu o suprafață construită de 195,3 mp. Această construcție urmează să fie demolată, astfel încât terenul să devină liber pentru noua dezvoltare propusă.

2.5. Sinteza etapelor parcurse și stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei

(Anexa 3)

S-a procedat la întocmirea Studiului de Oportunitate pentru elaborarea PUZ și RLU, stabilindu-se atitudinea de înlocuire (demolare C1 existent) și inserție volumetrică a unei noi clădiri aliniate la frontul stradal.

III. STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC

pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă–localitate

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

S-a realizat Studiul de Oportunitate cu nr. 45 din 24.08.2026 care constituie fundamentul tehnic și funcțional al PUZ-ului solicitat.

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul comunei, conform PUG

Încadrare: Terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință „curți construcții".

Elemente caracteristice actuale: Pe parcelă funcționează un POT existent de 13,3% și un CUT de 0,13.

Propuneri de organizare: Se propune schimbarea funcțiunii în zonă mixtă (servicii-comerț la parter stradal și locuințe colective), modificând indicii urbanistici la un POT maxim de 50% și un CUT maxim de 2,0. Procentul de zonă verde este reglementat la minimum 25% din suprafața parcelei.

Pentru initierea prezentului P.U.Z., terenul fiind subutilizat în raport cu potențialul său și cu reglementările zonei, iar noua propunere (P.O.T. 50%, C.U.T. 2.0) va eficientiza utilizarea parcelei și va asana țesutul urban prin refacerea frontului stradal continuu.

Bilanţ teritorial zona studiata

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		**PROPUS**	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona locuinte individuale/condominii	21 500	83.0 %	20 028	77.3%
Zona locuinte colective cu servicii/comert	-	-	1 472	5.7%
Cai de comunicatie	4 400	17.0%	4 400	17.0%
TOTAL	25 900	100%	25 900	100%

Prevederi ale PUG

Prevederi ale PUG (conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 aplicabil zonei)

În prezent, reglementările urbanistice care țin loc de PUG pentru această zonă protejată prevăd următoarele:

- **Încadrare teritorială:** Imobilul este situat în Z.I.R. nr. 2, S.L.R. nr. 21, subunitate funcțională Lm III 20.
- **Destinație și Funcțiune:** Subzonă predominant rezidențială, destinată pentru locuințe individuale sau condominii existente cu regim mic de înălțime.
- **Regim de înălțime:** Este prevăzut un regim de înălțime P, P+1.
- **Condiționări de construire:** Imobilele sunt încadrate ca și construcții categoria III cu valoare ambientală, care pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1, conform H.C.L.M. nr. 201/2014. Modificarea acestui regim de înălțime impus (spre unul superior) necesită elaborarea și aprobarea unui nou Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc)

1. La nivelul parcelei studiate (constrângeri directe):

- **Acces restricționat:** Realizabil exclusiv printr-un gang, condiție impusă de necesitatea menținerii frontului stradal continuu la strada Episcopiei în zona protejată.
- **Regim juridic sever:** Încadrarea în Zona Monumente Protejate atrage condiționări stricte privind volumetria, înălțimea și aspectul clădirilor noi.
- **Fond construit uzat:** Prezența construcției vechi (C1), parțial autodemolată, care blochează dezvoltarea firească și subutilizează potențialul terenului.

2. La nivel zonal (Z.I.R. 2):

- **Degradarea fondului istoric:** Fațade degradate, compartimentări interioare alterate și curți aglomerate cu anexe parazitare.
- **Deficit de spații verzi:** Reducerea zonelor verzi din curțile interioare în favoarea parcărilor improvizate și lipsa amenajărilor ambientale publice (ex. fântâni).
- **Trafic și poluare:** Congestie rutieră pe arterele principale, generatoare de poluare fonică și a aerului, suprapusă pe o infrastructură urbană care necesită modernizare.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic in functie de calitatea estetico-ambientala, functionala si a potentialului socio – economic

Din punct de vedere estetico-ambiental: Pe amplasamentul studiat se regăsește o construcție veche (C1), parțial autodemolată, care degradează imaginea zonei și necesită înlăturare. Inserția noului imobil (Hmax = 15.00 m) are rolul de a asana acest fragment de țesut urban degradat, refăcând frontul stradal continuu la strada Episcopiei.
Volumetria propusă se corelează armonios cu fondul construit din vecinătate (unde există deja imobile cu regimuri superioare lui P+1), ameliorând calitatea spațială a zonei protejate fără a genera discontinuități.

Din punct de vedere funcțional: Se realizează trecerea de la o parcelă subutilizată la o organizare spațială optimă, introducând o funcțiune mixtă: servicii și comerț la parter partial, respectiv locuințe colective la parter partial si la etaje. Soluția rezolvă funcționalitățile esențiale prin integrarea accesului carosabil (prin gang), asigurarea parcajelor în incintă și amenajare spații verzi, respectând astfel cerințele specifice zonei centrale.

Din punct de vedere al potențialului socio-economic: Amplasamentul deține un potențial foarte ridicat datorită poziției centrale. Prin realizarea investiției – susținută integral din fonduri private – se va obține un randament spațial și economic net superior față de situația actuală. Dincolo de beneficiul direct al dezvoltatorilor, proiectul atrage plusuri financiare și de imagine pentru administrația locală, contribuind la regenerarea și revitalizarea socio-economică a zonei centrale.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

Limita zonei construite protejate studiate prin prezentul P.U.Z. se suprapune exact peste limitele cadastrale ale imobilului care a generat documentația, situat în intravilanul Municipiului Arad, pe str. Episcopiei nr. 27, având suprafața totală de 1 472 mp.

Delimitarea exactă a zonei studiate este următoarea:

- **La Nord:**– str. Episcopiei -Domeniul public – identificat prin C.F. 356280-Arad.
- **La Est:** Teren proprietate privată nr. Top 845, C.F. nr. 312931 - Arad
- **La Sud:** Teren proprietate privată , identificat prin C.F. nr. 300250- Arad.
- **La Vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 307183-Arad.

IV. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

Probleme de trafic și circulație: Accesul existent dinspre strada Episcopiei (Nordul amplasamentului) se va reconfigura.

Probleme de echipări edilitare: Zona de studiu beneficiază de racordare la utilitățile urbane (apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale). Alimentarea viitorului imobil se va realiza din aceste rețele locale, prin grija investitorului și din fonduri proprii. Nu se necesită stații de pompare sau puncte termice majore pe amplasament.

Protecția mediului: Funcțiunile propuse (rezidențial și comercial) nu generează surse de poluare a aerului, apei, ori zgomot/vibrații care să perturbe cadrul înconjurător. Gospodărirea deșeurilor menajere se va face prin pubele specifice ridicate de societatea de salubritate a localității.

Spații verzi: Spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 25% conform Hotărârii 572/2022 a Municipiului Arad privind lucrările autorizate.

V. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALA

Implementarea obiectivelor de dezvoltare zonală propuse prin prezentul proiect se va realiza exclusiv din fonduri private, constând în resursele proprii ale dezvoltatorilor.

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban

Demolare: Se propune demolarea construcției existente (C1), aflată parțial în stare de autodemolare, cu o suprafață construită de 195,3 mp. Astfel, terenul va fi eliberat pentru noua construire.

Completare și inserție: Se va realiza o clădire nouă de inserție care va respecta regimul de aliniere al zonei protejate, asigurând un front construit continuu la aliniamentul străzii Episcopiei (pe limita de proprietate nordică).

Schimbări de utilizare: Funcțiunea parcelei se va schimba din locuinta într-o funcțiune mixtă (clădire cu spații pentru servicii/comerț la parterul stradal și locuințe colective cu aproximativ 24-25 apartamente dispuse la parter-partea de sud și la etajele 1, 2 și Er/M).

Volume construite: Se propune o volumetrie corelată cu fondul construit învecinat, cu un regim de înălțime maxim de P+2E+Er / P+2E+M. Etajul retras (Er) se va realiza cu o retragere de minim 10% față de suprafața construită a etajului inferior. Etajele 1, 2 și mansarda sau etajul retras, in partea posterioară pot fi realizate în consolă.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor și staționarilor

A. Rezolvarea accesurilor și a circulației

- **Accesul principal:** Având în vedere că unul din obiectivele esențiale ale zonelor protejate este menținerea nealterată a fronturilor continue și a spațiilor străzilor, accesul spre incintă se va realiza exclusiv din strada Episcopiei printr-un gang cu lățimea de 7.00 m.
- **Circulația interioară:** Partea carosabilă, cu o lățime de 5.50 m, subtraversează construcția nouă pe la nivelul parterului și deservește parcajele interioare și exterioare situate în partea posterioară a parcelei.

B. Dimensionarea și organizarea staționarilor (Parcajelor)

- Se propune amenajarea a aproximativ 26 de locuri de parcare amplasate exclusiv în incinta proprietății (fără a afecta domeniul public): 8 locuri interioare (la nivelul parterului) și 18 locuri exterioare.

C. Cadrul legal și justificarea normativului de parcare (1 loc/apartament)

Dimensionarea locurilor de parcare derogă de la normele generale noi emise prin HCL Arad (care normează un număr mai mare de parcări pe unitate locativă pentru cartierele noi) pe baza următoarelor principii legislative și urbanistice:

- **Caracterul prioritar al regulamentului specific :** Calculul a fost realizat cu respectarea strictă a prevederilor **H.C.L.M. Arad nr. 201/2014** privind Planul Urbanistic pentru Zona Construită Protejată – Zona Monumente Protejate Arad, subunitatea funcțională LmIII20. Documentația aferentă PUZCP are caracter prioritar pentru amplasamentele situate în centrul istoric.
- **Normativul aplicat:** Conform acestui regulament specific zonei protejate, pentru funcțiunea de locuire colectivă se impune asigurarea a minimum 1 loc de parcare/apartament (rezultând 24-25 locuri pentru cele 24-25 de apartamente estimate), la care se adaugă 1-2 locuri necesare pentru spațiile de servicii și comerț.
- **Motivația derogării:** În zonele construite protejate (PUZCP), legislația de urbanism (inclusiv H.G.R. nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism) permite și impune reguli specifice derogatorii de la normele generale ale localității. Scopul este protejarea țesutului urban istoric. Impunerea unui număr ridicat de parcaje (ex. 1.5 sau 2 locuri/ap. ca în reglementările mai noi) ar necesita suprafețe

betonate masive sau construcții de parcaje care ar distruge specificul parcelelor istorice, ar reduce drastic obligativitatea asigurării spațiului verde și ar altera ireversibil calitatea ambientală și arhitecturală a zonei protejate.

5.3. Propuneri de racordare la rețelele tehnico-edilitare

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă. Toate extinderile și racordurile la rețelele de utilități se vor realiza prin grija dezvoltatorilor, din fonduri proprii.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

5.3.1 Alimentarea cu apa

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Arad, existentă în zona studiată.

Instalațiile de limitare și stingere a incendiilor

Asigurarea necesarului de apă pentru stingerea incendiilor din exterior se bazează pe infrastructura existentă, intervenția urmând a fi susținută prin intermediul hidranților stradali existenți, racordați la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului.

5.3.2. Canalizare- Evacuarea si epurarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Arad. Nu se propun și nu sunt necesare soluții individuale de epurare sau preepurare a apelor uzate pe amplasament, acestea fiind preluate direct în sistemul centralizat.

5.3.3 Apele pluviale

Scurgerea și evacuarea apelor pluviale de pe parcela studiată se vor face în rețeaua pluvială a localității.

5.3.4 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a clădirii cu spații de servicii/comerț și apartamente se va asigura din rețeaua localității de distribuție, care este deja existentă în zonă.

5.3.5 Alimentarea cu energie termica

Încălzirea și prepararea apei calde se vor realiza cel mai probabil în sistem local/individual, având în vedere că în zona studiată există rețea de gaze naturale la care imobilul se va putea racorda

5.3.6 Gospodarirea comunala

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament se va face controlat. Deșeurile menajere se vor colecta în pubele specifice (tomberoane) și vor fi ridicate periodic de către societatea (regia) de salubritate a localității. Depozitarea temporară a deșeurilor în timpul fazei de construcție pe amplasament se va face, de asemenea, în tomberoane.

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferentiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora

Prezenta documentație P.U.Z. studiază amplasamentul situat în Z.I.R. nr. 2, S.L.R. nr. 21, încadrat inițial în subunitatea funcțională LmIII20 (locuințe individuale / condominii existente cu regim mic de înălțime P, P+1).

Pentru parcela studiată (identificată prin C.F. nr. 368504 Arad, suprafață 1 472 mp), se propune instituirea unei subdiviziuni funcționale distincte, cu caracter mixt, derogând de la prevederile inițiale prin stabilirea următoarelor reglementări urbanistice obligatorii în noul R.L.U.:

A. Natura ocupării și utilizării terenului

- **Funcțiuni admise:** Funcțiune mixtă cu locuire colectivă și spații pentru servicii-comerț la parterul stradal.
- **Funcțiuni interzise:** Activități poluante (fonic, olfactiv, vizual), unități de producție sau orice alte funcțiuni care generează un trafic de marfă incompatibil cu zona rezidențială istorică.

B. Condiții de ocupare a terenului (Modul de construire și retragerile)

- **Alinierea construcțiilor:** Se va asigura un front continuu la aliniament; construcția se va poziționa pe limita de proprietate față de latura de Nord (str. Episcopiei). Parterul, etajul 1 și etajul 2 vor fi edificate pe aliniamentul stradal.
- **Retrageri laterale și posterioare:** Clădirea se va amplasa pe limitele de proprietate Est și Vest. Față de latura de Sud (spatele parcelei), se va respecta o retragere minimă cuprinsă între 25.40 m și 34.01 m.
- **Conformația volumetriei:** În partea posterioară a clădirii, etajele 1, 2 și mansarda pot fi realizate în consolă, în limitele edificabilului. Etajul retras (Er) al corpului de clădire se va realiza cu o retragere de minim 10% față de suprafața construită a etajului inferior, respectiv a fațadelor principale.

C. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **Regim de înălțime maxim admis:** P+2E+Er / P+2E+M.
- **Înălțimea maximă (Hmax):** 15.00 m.
- **Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.) maxim admis:** 50%.
- **Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.) maxim admis:** 2.0.

D. Accesuri, parcaje și amenajări exterioare

- **Accesuri:** Accesul carosabil și pietonal în incintă (lățime minimă de 7.00 m) se va realiza exclusiv din strada Episcopiei, prin intermediul unui gang, partea carosabilă (de 5.50 m) subtraversând construcția la nivelul parterului.
- **Parcaje:** Asigurarea locurilor de parcare se va face exclusiv în interiorul parcelei. Se impune un normativ minim de 1 loc de parcare/apartament pentru funcțiunea de locuire colectivă, la care se adaugă 1-2 locuri pentru spațiile de servicii/comerț.
- **Spații libere și plantate:** Obligativitatea amenajării a minimum 25% din suprafața parcelei ca spațiu verde (zonă verde amenajată cu iarbă și arbuști).

5.5. Bilanț teritorial

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		**PROPUS**	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuinte individuale/condominii	21 500	83.0 %	20 028	77.3%
Zona locuinte colective cu servicii/comert	-	-	1 472	5.7%
Cai de comunicatie	4 400	17.0%	4 400	17.0%
TOTAL	25 900	100%	25 900	100%

BILANT – INCINTA CU PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 368504

	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Constructii locuinte individuale / condominii	195.3	13.3%	-	-
Constructie – locuinte colective cu servicii / comert	-	-	736.0	50.0%
Alee carosabila , parcari	-	-	368.0	25.0%
Spatii verzi	1 276.7	86.7	368.0	25.0%
TOTAL	1 472	100%	1 472	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		**PARCELA C.F. nr. 368504**
POT	existent	13.3 %
	propus	50%
CUT	existent	0.13
	propus	2,0

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse

Indicator / Reglementare	**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior (H.C.L.M. nr. 201/2014)**	**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse**
Încadrare Urbanistică (Subunitate)	Z.I.R. nr. 2, S.L.R. nr. 21, subunitate funcțională LmIII20.	Subzonă mixtă (servicii-comerț și locuire colectivă) în zonă construită protejată.
Destinație / Funcțiune dominantă	Locuințe individuale / condominii existente (subzonă predominant rezidențială).	Clădire cu funcțiune mixtă: spații pentru servicii-comerț (la parter/stradal) și locuințe colective.
Regim de înălțime maxim	Regim mic de înălțime: P, P+1.	P+2E+Er / P+2E+M (Înălțimea maximă absolută Hmax = 15.00 m).

Indicator / Reglementare	Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior (H.C.L.M. nr. 201/2014)	Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse
P.O.T. (Procent de Ocupare a Terenului)	Situație actuală C1: 13,3%	**Maxim 50%** (736.0 mp construiți la sol).
C.U.T. (Coeficient de Utilizare a Terenului)	Situație actuală: 0,13 pe parcelă , 1,33 (conform C.U.).	**Maxim 2,0**.
Alinierea față de căile de circulație	Specific zonei istorice (front continuu).	Construcție amplasată direct pe aliniamentul frontului stradal la Nord (str. Episcopiei). Parterul, etajul 1 și 2 reprezentate la aliniament.
Amplasarea în interiorul parcelei (Retrageri)	-	Pe limitele de proprietate Est și Vest; Retragere minimă între 34.01 m și 25.40 m față de limita de Sud.
Acces	Existent	Acces exclusiv din str. Episcopiei printr-un gang (lățime 7.00 m, parte carosabilă 5.50 m) ce subtraversează clădirea la parter.
Parcaje (Staționări)	-	Necesar prevăzut exclusiv în incintă: cca. 26 locuri de parcare (8 interioare la parter, 18 exterioare în curte).
Spații libere și plantate (Spațiu verde)	-	**Minim 25%** din suprafața parcelei (368.0 mp amenajați).

5.6. Analiza costuri–beneficii

Categorii de costuri suportate de dezvoltatori:

Dezvoltatorii vor susține integral toate costurile generate de investiția propusă. Acestea însumează costurile pentru amenajarea accesului (inclusiv gangul auto/pietonal), realizarea rețelelor proprii, execuția racordurilor la rețelele edilitare publice, amenajarea parcelei (parcaje, spații verzi) și orice alte intervenții necesare funcționării optime a noii clădiri.

Categorii de costuri în sarcina autorității publice locale: Administrația publică locală nu va suporta costuri directe de realizare a investiției, având doar sarcina de a administra și întreține elementele de infrastructură publică aflate deja în proprietatea sa (strada Episcopiei) sau pe cele care ar putea intra ulterior în patrimoniul public.

Consecințe și beneficii economice: Proiectul particularizează strategia de dezvoltare a municipiului Arad, introducând un teren subutilizat într-un circuit funcțional optim. Din perspectiva administrației locale, investiția generează plusuri financiare semnificative (taxe, impozite), un management superior al infrastructurii și o vizibilă îmbunătățire a imaginii urbane.

Consecințe și beneficii sociale: Ridicarea calității arhitectural-urbanistice a zonei prin punerea în funcțiune a noii clădiri va facilita atragerea de noi rezidenți și investitori privați, oferind zonei centrale oportunități reale de revitalizare și creștere pe termen lung.

5.7. Propuneri de inițiere a unor PUD-uri, programe și proiecte derivate

Documentații de urbanism: Obiectivul imediat este aprobarea finală a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, în conformitate cu Avizul de Oportunitate solicitat.

Proiecte derivate (Faza de autorizare): După aprobarea documentației P.U.Z.C.P., nu este necesară inițierea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), etapa următoare fiind elaborarea directă a Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.), respectând indicatorii și retragerile aprobate în regulamentul zonei studiate.

Studii de specialitate derivate: Pe lângă documentația de arhitectură și inginerie, s-a stabilit clar că, la data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de execuție, se va elabora în mod obligatoriu un studiu geotehnic detaliat pe amplasament, pentru a asigura suportul tehnic al implementării fundațiilor noii construcții.

VI. CONCLUZII

Prezenta documentație P.U.Z.C.P. argumentează și fundamentează din punct de vedere tehnic, funcțional și estetic necesitatea și oportunitatea modificării reglementărilor urbanistice pentru imobilul situat pe str. Episcopiei nr. 27 (C.F. nr. 368504 Arad).

Prin realizarea investiției propuse (Construire clădire cu spații servicii-comerț și apartamente, cu regim de înălțime P+2E+Er/M), se vor atinge următoarele obiective majore:

- **Asanarea unui țesut urban degradat:** prin înlocuirea unei construcții vechi, parțial autodemolate, cu o volumetrie nouă, de inserție, perfect integrată în specificul zonei cu monumente protejate (asigurarea frontului continuu la aliniamentul stradal).
- **Optimizarea funcțională și economică:** prin introducerea unei funcțiuni mixte și asigurarea în interiorul parcelei a întregului necesar de parcaje (26 locuri) și de spații verzi (25%), fără a suprasolicita sau afecta domeniul public.
- **Revitalizarea zonei centrale:** investiția, realizată integral din fonduri private, va aduce un plus de valoare estetică, funcțională și de imagine municipiului Arad, respectând totodată valoarea patrimonială a zonei.

Având în vedere aspectele prezentate și respectarea principiilor de dezvoltare durabilă a Ansamblului Urban Arad, considerăm oportună și recomandăm avizarea și aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în forma și cu indicatorii propuși.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC