

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad

BENEFICIAR: RIG HOME S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad
e-mail: office@pro-arhitectura.ro

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafața de 10.401,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 352587 Arad, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, strada Agricultorilor, nr. 12, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reparcelării și reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă rezidențială și funcțiuni complementare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în zona de nord a orașului, mai exact în cartierul Poltura, pe strada Agricultorilor nr. 12.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018.

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z. Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Arad, în cartierul Poltura, pe strada Agricultorilor nr. 12, identificată prin C.F. nr. 352587 Arad, intravilan.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Terenuri proprietate privată;
- la Sud – Teren proprietate privată;
- la Est – Terenuri proprietate privată;
- la Vest – Str. Agricultorilor.

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 10 401 mp, conform extras C.F. nr. 352587 Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 115 m. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regasesc 2 construcții care urmează a fi demolate.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	RIG HOME S.R.L.	352587 Arad	10.401,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G. - ULUI ARAD APROBAT

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială

cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este locuire: zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Parcelarea,
- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 40%

C.U.T. existent = 1,2

S teren = 10.401,00 mp

Regim de inaltime: P, P+1E, P+2E, P+2E+M.

Situația propusă :

P.O.T. max. propus = 40,00%;

C.U.T. max propus = 1,5;

S teren = 10.401,00 mp;

H. max. = 15,00 m;

Regim de inaltime pâna la P+2E+M;

Spatii verzi:

- min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde.

5.3. Construcții comerciale



5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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

5.3.3. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reparcelarea.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Arad, în cartierul Poltura, pe strada Agricultorilor nr. 12, identificată prin C.F. nr. 352587 Arad, intravilan. În momentul de față terenul este împrejmuit și există 2 construcții în suprafață totală desfășurată de 375,00 mp care urmează să fie demolate.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Terenuri proprietate privată;
- la Sud – Teren proprietate privată;
- la Est – Terenuri proprietate privată;
- la Vest – Str. Agricultorilor.

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 10.401,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile propuse.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de reglementări urbanistice **U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.



4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reparcelarea și reglementarea zonei din punct de vedere urbanist în zonă rezidențială.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Parcelare,
- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+2E+M, $h_{max}=15,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurire și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

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

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

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE* (Li)

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.2	1.5

* *LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIȚE (Lii) / CUPLATE (Lic) / PLURIFAMILIALE (max 4 apartamente pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează)*

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

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

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuire, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

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

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu este cazul.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.

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

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

Întocmit,
arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE