



## FOAIE DE CAPAT

Titlul lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare</b>
Amplasament	jud.Arad, Mun. Arad, Str. I.R.Sirianu si Str. M.Kogalniceanu 23 si 28 C.F. 301955
Suprafata de teren studiată in PUZ (mp)	<b>3623</b>
Beneficiar	<b>ASTRA VAGOANE CALATORI S.R.L.</b>
Proiectant general	TECTONICS ART S.R.L.
Faza	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Nr.proiect	608
Data elaborării	09.2024

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>1. INTRODUCERE</b>		
<b>1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI</b>		
Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMETARE	
Beneficiari/propietar i:	ASTRA VAGOANE CALATORI SRL	
Proiectant:	<b>TECTONICS ART S.R.L.</b>	
<b>1.2 SURSE DOCUMENTARE</b>	<i>PUG Arad,.</i>	
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</b>		
<b>2.1 EVOLUTIA ZONEI</b>	<i>Zona studiata se afla in partea central vestica a localitatii Arad Terenu cu suprafata de 3623 mp, are o forma neregulat alungita pe directia Nord-Sud rezultata din unificarea mai multor proprietati</i>	
<b>2.2 SITUATIA JURIDICA A TERENULUI</b>		
Proprietar	ASTRA VAGOANE CALATORI SRL	
Nr.CF	301955	
Nr.cad.	301955	
Suprafata totala din CF (mp)	3623	
<b>2.3 INCADRAREA IN LOCALITATE</b>	<i>Zona studiata în documentatia de fata este accesibila dinspre Strada Mihail Kogalniceanu si pana in Strada Ioan Rusu Sirianu Solutia propusa pentru rezolvarea circulatiilor în zona tine cont de forma terenului.</i>	
Vecinatati	Nord	<i>Strada Ioan Rusu Sirianu</i>
	Est	<i>proprietati private</i>
	Sud	<i>Strada Mihail Kogalniceanu</i>
	Vest	<i>proprietati private</i>
<b>2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL</b>	<i>Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Muresului, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;</li> <li>• gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;</li> <li>• cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.</li> </ul> Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.</i>	
<b>2.5 CIRCULATIA RUTIERA SI FERVIARA</b>	<i>Terenu studiat se invecineaza in partea sudica cu Strada Mihail Kogalniceanu-asfaltata.Iar in zartea nordica cu Strada Ioan Rusu Sirianu Terenu studiat nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.</i>	
<b>2.6 OCUPAREA TERENURILOR</b>	<i>Terenu este liber de constructii.</i>	
<b>2.7 ECHIPAREA EDILITARA</b>	<i>Zona este echipata cu utilitati.</i>	
<b>2.8 DISFUNCTIONALITATI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Inexistenta drumurilor si a reglementarilor urbanistice.</i></li> <li>• <i>Inexistenta spatiilor verzi amenajate.</i></li> </ul>	

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI**

La baza intocmirii acestui plan stau prevederile planurilor urbanistice generale si planurilor de amenajare a teritoriului elaborate pentru zona studiata si documentatiile aprobate privind traseele majore de circulatie,

Propunerile din PUZ propus vizeaza:

-realizarea unei zone de locuire pentru locuinte familiale si servicii – o unitate pentru servicii complementare locuirii si dotari publice.

-asigurarea amplasamentelor pentru locuinte si functiuni complementare acestora, dupa realizarea aleii de acces : **ESTE PROPU SA O STRADA DE RANG IV CU SENS UNIC** dinspre strada M. Kogalniceanu spre strada Ioan Rusu Sirianu.

- stabilirea zonei edificabile pentru constructii si a modului de aliniere

- asigurarea infrastructurii necesare ridicarii calitatii vietii (drumuri de acces, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie;

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona studiata (3623 mp) va primi urmatoarele functiuni:

- se propune dezvoltarea **zonei de locuire familiala si functiuni complementare,**

Locuirea va avea caracter familial cu posibile servicii la parter, cu regim de inaltime maxim **S+P+1E+M/Er**, iar functiunile complementare locuirii sunt considerate cele legate de comert, unitati de prestari servicii, alimentatie publica, medicale, de invatamant, pentru culte, cultura, sportive, turism etc.

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot ( min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 187/2024, privind numărul minim de locuri de parcare in conditiile in care suprafata locativa a fiecarei locuinte va fi de maxim 120.00mp). Pentru ca in viitor zona sa nu se confrunte cu lipsa locurilor de parcare, a fost prevazuta in partea de nord a terenului studiat- respectiv capatul spre strada Ioan Rusu Sirianu a unei zone de parcari inierbate – 8 Lp.

**Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna”.**

Conform reglementarilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidential se impune rezervarea unui procent de min.de **10%** din totalul suprafetelor pentru **spatii verzi** publice, iar pe fiecare parcela se va asigura un minim de 35% spatiu verde si va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 572/2022, privind procentul minim de spații verzi .

In zona verde din incinta se vor amenajara locuri de joaca pentru copii in conformitate cu OMS 119/2014, cap.I, art. 2-4.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului Municipiului Arad.

Se propune un numar total de 15 parcele.

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim	POT	CUT
			maxim de inaltime	max. (%)	max.
1	1013	Drum			
2	157	Zona spatii verzi			
3	166	Zona spatii verzi			
4	89	Zona spatii verzi			
5	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
6	195	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
7	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
8	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
9	199	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
10	195	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
11	203	Locuinta cu servicii la parter	S+P+1E+M	40	1.20
12	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
13	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
14	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
15	206	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20

BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI				
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înaltime	Regim min. de înaltime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa
	mp	%	mp	%					
Teren curți construcții	3623	100	0	0					
Zona locuințe familiale cu max.2 unități locative			1995	55.06	S+P+1E+M	P	40	1.20	8
Zona locuințe și servicii	0	0	203	5.60	S+P+1E+M	P+1E	40	1.20	8
Zona cai de circulație rutiere (inclusiv spații verzi de aliniament)	0	0	1013	27.97					
Zona spații verzi	0	0	412	11.37					
<b>Suprafața totală a zonei studiate</b>	<b>3623</b>	<b>100</b>	<b>3623</b>	<b>100</b>					
3.2	<b>ALINIAMENTE SI RETRAGERI</b>	<p><i>In zona UTR 1</i> construcțiile DE TIP CUPLAT se vor alinia la strada respectând o retragere de 2.00m iar fața de fundul de proprietate minim 5.00m</p> <p>Fața de limitele laterale clădirile se vor retrage minim 3.00m de lățime unde nu se lipește de limita laterală</p> <p><i>In zona UTR 2</i> construcțiile DE TIP INSIRUIT se vor alinia la strada respectând o retragere de 3.00m, fața de fundul de proprietate minim 6.00m și se vor lipi de limitele laterale.</p>							
3.3	<b>DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE</b>	<p><i>Zona se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente sau în curs de execuție.</i></p> <p><b>Alimentarea cu apă</b> se va face din rețeaua existentă a Municipiului Arad.</p> <p><b>Canalizarea menajeră și pluvială</b> va fi racordată la rețeaua existentă a Municipiului Arad.</p> <p>Imobilele vor fi racordate la <b>rețeaua electrică</b> a Municipiului Arad.</p> <p><b>Deseurile</b> rezultate din activitatea spațiilor și din curățenia încăperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publică locală de salubritate.</p> <p>Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate în interiorul fiecărei parcele, în zone special amenajate din clădire sau pe o platformă aflată la min 10m de ferestrele locuințelor.</p>							
3.4	<b>CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI</b>	<p><i>Investitorii vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare, accesul la drumurile publice și lucrări de refacere necesare în urma intervențiilor în domeniul public, precum și alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.</i></p> <p><b>Investitorul va suporta integral</b> toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acesteia.</p> <p>În aceste categorii sunt incluse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Costuri pentru întocmirea avizării și aprobării PUZ;</li> <li>• Costuri pentru operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ;</li> <li>• Costuri care implică amenajarea infrastructurii căilor de circulație auto și pietonale ce devin publice</li> <li>• Costuri care implică amenajarea spațiilor verzi ce devin publice;</li> <li>• Costuri care implică amenajarea acceselor, a căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;</li> <li>• Costuri care implică amenajarea terenului și autorizarea și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;</li> <li>• Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă sau extinderea acestora;</li> </ul>							
3.5	<b>CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA</b>	Nu este cazul.							

	<b>AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE</b>	
3.6	<b>ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>intocmirea si aprobarea PUZ</i></li> <li>• <i>dezmembrarea si intabularea parcelor conform PUZ</i></li> <li>• <i>cedarea drumurilor si a suprafetelor destinate spatiilor verzi (daca este cazul) catre Municipiul Arad</i></li> <li>• <i>obtinerea autorizatiilor de construire pentru retele edilitare preconizate</i></li> <li>• <i>extinderea retelelor edilitare in baza unor proiecte de specialitate</i></li> <li>• <i>amenajarea infrastructurii drumurilor si a aleilor de acces</i></li> <li>• <i>realizarea constructiilor propuse, finalizate prin receptii</i></li> <li>• <i>intabularea constructiilor</i></li> </ul>
4.	<b>CONCLUZII</b>	
	<b>Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale:</b>	<p><i>Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a Municipiului Arad considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra localității, astfel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Interventia propusa se incadreaza in specificul zonei, aducand in completare servicii si facilitati accesibile nu doar investitiilor din zona ci si a celor din intreaga localitate</i></li> <li>• <i>Pe suprafata de 3623 mp se vor construi, etapizat, 1 imobil cu funcțiunea de locuinta cu parter comercial, servicii și dotări necesare functionarii; respectiv 10 locuinte familiale - cuplate doua cate doua <b>UTR 1</b>(6 parcele) si insiruite <b>UTR 2</b> (4 parcele)</i></li> <li>• <i>Această investiție va completa si va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, la un regim de inaltime mai mic decat cel prevazut pentru viitoarele institutii publice din vecinatate, sporind atractivitatea zonei și atragand totodata in viitor alți investitori din domenii conexe.</i></li> <li>• <i>Investitia va aduce un aport important la cresterea si dezvoltarea obiectivelor de business din zona, de asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenurilor.</i></li> </ul> <p><i>Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei de locuinte si functiuni complementare, a infrastructurii edilitare si strazilor Municipiului Arad.</i></p> <p><i>iar pe suprafata de teren de 3623 mp intravilan, se vor putea construi cladirile propuse in strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.</i></p> <p><i>Având în vedere cele prezentate, considerăm că dezvoltare zonei de locuire cu 10 parcele pentru locuinte familiale, 1 parcela pentru locuinta si servicii, 1 pentru drumuri si 3 parcele pentru spatii verzi, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește <b>este oportună dezvoltării</b> Municipiului Arad.</i></p>
		Intocmit, Arh .urb. Marius NICORICI –CALANCE