

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

faza PUZ

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "CONSTRUIRE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII"
AMPLASAMENT	jud. ARAD, mun. ARAD, str. Câmpul Liniștii, identificat prin CF 363378, 363379, 324686, 324659, 320555, 320556
BENEFICIAR	SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA SC FREE STYLER SRL prin TOMA LAZAR FILIP ANA FILIP LEON GRIDJAC (fosta FILIP) CRISTINA
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L. Arad, str. Calea 6 Vânători, nr.5-7, bl.V2, ap. 11 jud. Arad e-mail: office@arampp.ro
PROIECTANT	S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L. Arad, str. Calea 6 Vânători, nr.5-7, bl.V2, ap. 11 jud. Arad e-mail: office@arampp.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
PROIECTANT REȚELE	SC INSTAL DESIGN S.R.L.
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	August 2022

1.2. AMPLASAMENT

Zona studiată este amplasată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, adiacent străzii Câmpul Liniștii, având o suprafață totală de 173 515mp identificată prin extrasele de carte funciară CF Nr. 363378, 363379, 324659, 324686, 320555, 320556.

Terenurile care se propun pentru reglementare sunt libere de construcții.

Terenurile sunt accesibile din str. Câmpul Liniștii pe parcelele identificate cu CF nr. 363378 și 363379.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: teren arabil în intravilan identificat prin CF nr. 360144, proprietar privat;

Sud: pășune intravilan identificat prin CF nr. 356813, Mun. Arad;

Est: teren arabil intravilan identificat prin CF nr. 322221, proprietar privat;

Vest: curți construcții intravilan identificat prin CF nr. 304646, Mun. Arad.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 173 515 mp, este compusă din 6 terenuri arabile în intravilan. CF-urile din incinta reglementată sunt următoarele:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
1.	363378	Arabil intravilan	-	68015	68015	SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L., prin Toma Lazar
2.	363379	Arabil intravilan	-	30000	30000	Filip Ana și Filip Leon Gridjac Cristina și Gridjac Gheorghe
3.	320555	Arabil intravilan	-	20000	20000	Filip Ana și Filip Leon
4.	320556	Arabil intravilan	-	40500	40500	Filip Ana și Filip Leon
5.	324659	Arabil intravilan	-	5000	5000	Filip Ana și Filip Leon
6.	324686	Arabil intravilan	-	10000	10000	Filip(actuala Gridjac) Cristina
Suprafața totală a terenurilor propuse pentru reglementare conform acte –extrase de Carte Funciară						173515mp

1.4. Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- PUG Arad
- Certificat de urbanism nr. 619/ 29 martie 2022 pentru PUZ ȘI RLU AFERENT "Locuințe colective și servicii", în vederea apărării în C.L.M Arad.
- Ridicare topografică.

1.5. Operațiuni propuse

SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea construirii de locuințe colective și zona de servicii.

Astfel, se solicită reglementarea și schimbarea funcțiunii zonei propuse spre reglementare, din zona cu terenuri arabile în intravilan în zonă cu destinația de curți construcții – locuințe colective, conform zonei Z1 și teren intravilan în zona cu funcțiunea de locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii plus zona mixtă, conform zonelor Z1 și Z2, respectiv Z3.

Accesul auto pe terenul care face obiectul acestui studiu se realizează din Str. Câmpul Liniștii, fiind accesate parcelele cu CF nr. 363378 și 363379, corespondentă Z2 și Z3, proprietar privat SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L., Filip Leon, Filip Ana, Gridjac Cristina și Gridjac Gheorghe, pe axul central al terenului.

Incinta reglementată va avea alte 2 accese secundare, tot de pe Str. Câmpul Liniștii care vor accesa nordul și centrul terenului. În partea de Nord a parcelei propusă spre reglementare, se vor putea accesa ușor zonele Z2 și Z1, iar în partea de Sud, printr-un sens giratoriu, se va putea accesa zona de servicii, Z3 dar și Z1.

Zonele sunt distribuite în funcție de destinația pe care o vor avea: Z1- zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, Z2- zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare, iar Z3- servicii și comerț.

Acestea vor fi distribuite pe parcelă, astfel încât zonele cu destinații de servicii și comerț să poată fi vizibile de la nivelul str. Câmpul Liniștii, Z2- la nord, aliniate la frontul stradal, Z3- la sud, o parte aliniată la frontul stradal și pe toată limita de sud, iar zona de locuințe colective în N-E, putând fi accesată de pe toate cele 3 accese propuse pe teren.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, cât și servicii și comerț. Funcțiunile solicitate sunt:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazine, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

b) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajări aferente locuințelor, platforme, parcuri, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joacă, spații pentru recreere;

d) Iluminat arhitectural;

e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

f) Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deseuri
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, instituții financiare bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, grădinițe, școli, farmacii, spitale, spații tehnice, postruri trafo, cămin și alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și

plantate;

- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deșuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deșuri
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

- a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin (ex. LIDL, KAUF LAND, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, spitale, spații tehnice, spații sociale, sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+2E;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deșuri
- activități industriale sau late tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

În jurul parcelelor destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare și servicii și comerț, vor fi amenajate spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren atât pentru acces autospecială de intervenție, cât și pentru proprietari, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare și servicii și comerț;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Funcțiunea de servicii se include în programul de dezvoltare a orașului, dezvoltarea zonei prin extinderea zonei comerciale și oferirea de locuri de muncă.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

1.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Pentru amplasamentul studiat nu există prevederi PUG.

1.8. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Incinta reglementată nu este racordată la nici o rețea de utilități, aceasta va fi racordată la rețelele stradale din Câmpul Liniștii.

1.9. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată are suprafața de **284447.44 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din str. Câmpul Liniștii. În viitor se dorește și amplasarea unui sens giratoriu în partea de sud, care va face accesul la zona de servicii și comerț.

În zona studiată, o parte din terenuri nu sunt reglementate. Incinta care se dorește a fi reglementată este înconjurată în nord de terenul arabil, proprietate privată, înscris cu numărul de CF 360144, în zona sudică de terenul arabil proprietar Mun. Arad, înscris cu numărul de CF 356813, în est de terenul arabil, proprietate privată, înscris cu numărul de CF 322221, iar în vest de Str. Câmpul Liniștii.

Incinta reglementată are suprafața de **173 515 mp**. Se vor propune 3 accese, unul principal în sudul parcelei și 2 secundare în nord și în centru. La aliniamentul stradal se propune o zonă Z2- zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare cu o suprafață de cca. 36 595,32mp, în partea de sud cu latura vestică la aliniamentul stradal se propune o zonă Z3- servicii și comerț cu o suprafață de cca. 25 598,81 mp, iar în partea de NE se propune o zonă Z1- locuințe colective și funcțiuni complementare cu o suprafață de cca 91 230,60mp. Aceste zone vor fi accesibile de străzi propuse în planșa de reglementări urbanistice.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: magazine, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+6+2Er/M;

b) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajari aferente locuintelor, platforme, parcuri, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joaca, spatii pentru recreere;
- d) Iluminat arhitectural;
- e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- f) Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deșuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deșuri
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise

- a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, instituții financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, grădinițe, școli, farmacii, spitale, spații tehnice, postruri trafo, cămin și alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+4+Er/M;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri

- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deșuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deșuri
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Funcțiuni permise

- k) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermarket (ex. LIDL, KAUFMANN, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, spitale, spații tehnice, spații sociale, sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

Regimul de înălțime maxim este $S/D+P+2E$;

- l) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- m) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- n) Construcții tehnico edilitare;
- o) Împrejmuiri
- p) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- q) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- r) Iluminat arhitectural;
- s) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- t) Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicită funcțiuni de servicii și comerț sau locuință colectivă sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc)
- industrie poluantă
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri
- stații de betoane
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- depozite de deseuri
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

INDICATORII PROPUȘI

2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Indicatori urbanistici situația existentă

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

CONSTRUCȚII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 20.00 %

C.U.T. maxim propus = 2.0

Z1- Zona locuinte colective si functiuni complementare					
Sbz 1 nord - 32 962.81 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	locuinte colective S/D+P+6+2ER/M	0.00	0.00	6592.56	20%
2	spatii verzi	0.00	0.00	8240.70	25%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	18129.55	55%

Z1- Zona locuinte colective si functiuni complementare					
Sbz 2 sud - 58 267.79 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	locuinte colective S/D+P+6+2ER/M	0.00	0.00	11653.56	20%
2	spatii verzi	0.00	0.00	14566.95	25%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	32047.28	55%

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Procentul minim de parări pentru incinta reglementată:

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim S/D+P+6ER/M la zona de locuințe colective:

- Max. 30,00m la cornișă

Având in vedere propunerea de mobilare s-a calculat că se va ajunge la **2344** apartamente, calculând o medie de **2 locatari/apartament**

2344 apartamente x 2 locatari= **4688 locatari**

4688 locatari x 2 mp-sp. verde= **9376 mp- sp. verde**

2344 apartamente x 1.5 loc de parcare/ apartament= **3516 locuri de parcare**

2,5m x 5m= **12,5 mp/ 1loc de parcare**

3516 locuri de parcare x 12,5 mp/ 1loc de parcare= **43950 mp (locuri de parcare)**

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Indicatori urbanistici situația existentă

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

CONSTRUCȚII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 50.00 %

C.U.T. maxim propus = 3.95

Z2- Zona mixta: locuinte colective si functiuni complementare cu parter comercial					
Sbz 1 nord - 25 647.74 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	locuinte colective S/D+P+4+ER/M spatii comerciale	0.00	0.00	12823.87	50%
2	spatii verzi	0.00	0.00	3847.16	15%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	8976.71	35%

Z2- Zona mixta: locuinte colective si functiuni complementare cu parter comercial					
Sbz 2 sud - 10 947.58 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	locuinte colective S/D+P+4+ER/M spatii comerciale	0.00	0.00	5473.79	50%
2	spatii verzi	0.00	0.00	1642.14	15%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	3831.65	35%

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 2mp de spațiu verde/ fiecare locatar

Procentul minim de parcuri pentru incinta reglementată:

- Va fi ales în funcție de nr. de apartamente propuse spre construire, astfel încât se va alege 1,5 loc de parcare/ fiecare apartament, valabil pentru zona de locuințe colective
- Min. 10% valabil pentru zona comercială de la parter

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim S/D+P+4ER/M la zona de functiuni complementare si servicii:

- Max. 25,00m la cornișă

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Indicatori urbanistici situația existentă

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

CONSTRUCȚII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 70.00 %

C.U.T. maxim propus = 3.0

Z3- Zona servicii si comert					
Sbz 1 stanga - 10 011.23 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii S/D+P+2 - servicii si comert	0.00	0.00	7007.86	70%
2	spatii verzi	0.00	0.00	1501.68	15%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	1501.69	15%

Z3- Zona servicii si comert					
Sbz 2 dreapta - 15 587.58 mp		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii S/D+P+2 - servicii si comert	0.00	0.00	10911.31	70%
2	spatii verzi	0.00	0.00	2338.13	15%
3	circulatii auto si pietonale, parcaje	0.00	0.00	2338.14	15%

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Min. 15%

Procentul minim de parări pentru incinta reglementată:

- Min. 10%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim S/D+P+2E la zona de funcțiuni complementare si servicii:

- Max. 20,00m la cornișă

BILANT -TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA						
Teren aferent			Existent		Propus	
			mp	%	mp	%
1	teren arabil in intravilan		173,515.00	59.57	0.00	0.00
2	supr. edificabila zona Z1 - locuinte		0.00	0.00	16,893.71	9.74
3	drumuri de incinta zona Z1		0.00	0.00	8,776.86	5.06
4	spatiu verde amenajat zona Z1		0.00	0.00	21,117.13	12.17
5	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z1		0.00	0.00	37,680.83	21.72
6	supr. edificabila, zona Z2 - locuinte		0.00	0.00	15,278.84	8.80
7	drumuri de incinta, zona Z2		0.00	0.00	1,013.66	0.58
8	spatiu verde amenajat, zona Z2		0.00	0.00	4,583.65	2.64
9	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z2		0.00	0.00	9,681.51	5.58
10	supr. edificabila, zona Z3 - servicii		0.00	0.00	14,779.73	8.52
11	drumuri de incinta, zona Z3		0.00	0.00	1,112.11	0.64
12	spatiu verde amenajat, zona Z3		0.00	0.00	3,167.08	1.82
13	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z3		0.00	0.00	2,054.97	1.18
14	parcare vizitatori		0.00	0.00	832.50	0.48
15	spatiu verde de protectie LEA		0.00	0.00	16,574.76	9.55
16	carosabil		0.00	0.00	11,939.88	6.88
17	spatiu verde de aliniament		0.00	0.00	3,852.26	2.22
18	pietonal		0.00	0.00	4,175.52	2.40
TOTAL INCINTA REGLEMENTATA:			173,515.00	100.00	173,515.00	100.00

BILANT -TERITORIAL IN ZONA STUDIATA						
Teren aferent			Existent		Propus	
			mp	%	mp	%
1	teren arabil in intravilan		233,083.85	81.94	60,031.80	21.10
2	supr. edificabila zona Z1 - locuinte		0.00	0.00	16,893.71	5.94
3	drumuri de incinta zona Z1		0.00	0.00	8,776.86	3.08
4	spatiu verde amenajat zona Z1		0.00	0.00	21,117.13	7.42
5	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z1		0.00	0.00	37,680.83	13.25
6	supr. edificabila, zona Z2 - locuinte		0.00	0.00	15,278.84	5.37
7	drumuri de incinta, zona Z2		0.00	0.00	1,013.66	0.36
8	spatiu verde amenajat, zona Z2		0.00	0.00	4,583.65	1.61
9	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z2		0.00	0.00	9,681.51	3.40
10	supr. edificabila, zona Z3 - servicii		0.00	0.00	14,779.73	5.19
11	drumuri de incinta, zona Z3		0.00	0.00	1,112.11	0.39
12	spatiu verde amenajat, zona Z3		0.00	0.00	3,167.08	1.12
13	circulatii auto si pietonale, parcaje, Z3		0.00	0.00	2,054.97	0.73
14	parcare vizitatori		0.00	0.00	832.50	0.29
15	spatiu verde de protectie LEA		0.00	0.00	16,574.76	5.83
16	carosabil propus		0.00	0.00	11,939.88	4.20
17	spatiu verde de aliniament		0.00	0.00	3,852.26	1.35
18	pietonal		0.00	0.00	4,175.52	1.47
19	carosabil, strada Campul Linistii		6,880.17	2.42	6,787.24	2.39
20	spatiu verde de aliniament, Campul Linistii		1,483.53	0.52	1,467.39	0.52
21	pietonal Campul Linistii		2,999.89	1.06	2,646.01	0.93
22	zona locuinte rezidentiale, Ared - PUZ aprobat		40,000.00	14.06	40,000.00	14.06
TOTAL ZONA STUDIATA:			284,447.44	100.00	284,447.44	100.00

2.2. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementări obligatorii pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+6ER/M

P.O.T. maxim propus = 20,00%

C.U.T. maxim propus = 2.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m de la fronturile stradale;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+4ER/M

P.O.T. maxim propus = 50,00%

C.U.T. maxim propus = 3.95

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m – max 10,00 m de la frontul stradal;

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

Retragerile propuse vor include parcare care se va realiza pe conturul exterior al blocurilor.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 7m, cu posibilitatea de întoarcere în interiorul acestora sau cu un acces pe o latura și ieșire pe alta. Accesul pietonal va fi pe o lățime de 1,5m și se va realiza pe

conturul exterior al blocurilor pentru a facilita accesul în interiorul acestora. Toate acestea se vor realiza pentru a îndeplini cerințele valabile locuințelor colective.

Pentru zona de parter comercial, accesul se va face de pe cel principal, cu un acces auto pe un singur sens de max. 5m pentru a putea permite aprovizionarea. Pe limita cu str. Câmpul Liniștii, se vor realiza parcări care vor fi destinate clienților. Accesul pietonal se va face de-a lungul accesului auto și va avea 1,5m lățime.

Asigurarea zonelor verzi de minim 2mp/ fiecare locatar în funcție de numărul apartamentelor pentru funcțiunile permise.

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+2E

P.O.T. maxim propus = 70,00%

C.U.T. maxim propus = 3.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,50 m- max. 10,00 m față de str. Câmpul Liniștii;

- min. 5,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției
Retragerile față de limitele de proprietate pot fluctua în funcție de soluția propusă spre autorizare cât timp se respecta bilanțul teritorial propus, indicii urbanistici și celălalte retrageri.

Pe bucata inclusă în Z3, cea cu front stradal la str. Câmpul Liniștii, se propune un supermagazin (ex. LIDL, PROFI, KAUFAND, etc), iar retragerile vor fi impuse prin proiectele standard ale acestora.

Pe bucata din sud și ea inclusă în Z3, accesul auto se va realiza de pe una din străzile de incintă (reprezentată pe planșa de reglementări), pe o lățime de max. 5m, de-a lungul căruia se realizează și accesul pietonal cu o lățime de 1.5m, zona având pe interiorul ei parcări în procent de min. 10%.

Asigurarea zonelor verzi de minim 5% pentru funcțiunile permise.

1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiuni admise, cât și ca indici urbanistici prezențați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

2. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigură continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE:

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, amenajarea de accese 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:

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare și servicii și comerț.

Funcțiunile complementare acestora sunt: magazii, garaje, mici ateliere sau birouri.

În zona studiată există dotări de interes public – str. Câmpul Liniștii, canale, rețele edilitare apă, canalizare, gaz și energie electrică. Se dorește extinderea rețelelor existente de pe str. Câmpul Liniștii.

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

- lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibră optică, iluminat stradal.
- va finanța partea de lucrări rutiere(carosabil, trotuare, zonă verde) pentru realizarea profilului stradal care va deservi parcelele învecinate.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul la incintă se va realiza din str. Câmpul Liniștii, print-un acces principal pe axul central al parcelei și prin două accese secundare în nordul și în sudul parcelei, fiecare acces fiind reprezentat

de o stradă toate acestea fiind conectate prin o altă stradă aproximativ paralelă cu str. Câmpul Liniștii (conform planșei de reglementări).

Pe latura de nord, sud și est există retragere de 1m, reprezentată de o zonă verde.

Străzile din incintă propuse vor fi de tip I având 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 7,00 și 1,5m trotuar pe o parte sau ambele părți ale carosabilului sau străzi de tip II, cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 6,00, 1,5m zona verde pe laterale și 1,00m trotuar.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru parcelele cu funcțiunile de locuințe colective, locurile de parcare se vor realiza pe conturul exterior al blocurilor, cât și în interiorul curților de blocuri dacă este cazul. Calculul parcarilor se va realiza cu 1.5 loc de parcare/ locatar în funcție de numărul de apartamente construite, plus câte un loc de parcare la 7 apartamente, valabile pentru vizitatorii zonei.

Pentru Z2- ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, construcțiile vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- idem pentru zona de locuințe colective
- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați și o suplimentare de 20% pentru clienți;
- minim 1 loc de parcare, numărul total fiind ales în funcție de funcțiunea propriu-zisă despusurată pe fiecare parcelă

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru Z3- SERVICII ȘI COMERȚ, construcțiile vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați și o suplimentare de 20% pentru clienți;
- minim 1 loc de parcare, numărul total fiind ales în funcție de funcțiunea propriu-zisă despusurată pe fiecare parcelă

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Utilități

Restricția de construire sub LEA se va considera restricție temporară valabilă atâta timp cât sunt în vigoare normativile referitoare la restricția de construire sub LEA. Dacă acestea se vor modifica, restricția se va modifica odată cu noile modificări ale normativelor fără a mai fi

necesară aprobarea unui alt PUZ în prealabil. În contextul în care în viitor LEA se va reamplasa, aria restricției se va reamplasa odată cu mutarea liniei.

Pe teren se mai observă niște linii de joasă tensiune care se propun spre relocare/îngropare.

Incinta reglementată nu este racordată la rețeaua stradală de utilități. Ea se află în partea estică a Str. Câmpul Liniștii, de unde se va racorda la rețeaua stradală de utilități deja existentă.

Alimentarea se va realiza cu racorduri și bransamente la rețelele propuse spre extindere.

În contextul în care în urma desfășurării activităților rezultă ape tehnologice, acestea vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în sistemul de canalizare pluviale.

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament se vor evacua prin contract cu firme specializate în funcție de tipurile de deseuri rezultate.

Capacități de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

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

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 619/ 29 mar. 2022 pentru PUZ ȘI RLU AFERENT "CONSTRIRE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII".

Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate vest a incintei propuse pentru reglementare, înspre Str. Câmpul Liniștii, iar documentația Studiu de oportunitate PUZ Zona locuințe colective și funcțiuni complementare și servicii și comerț, cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi, amenajare accese va fi afișată la avizierul Primăriei Municipiul Arad și postat pe site-ul primăriei.



tel: 0745 78 78 08

e-mail: anda.muntean@arampp.ro

site web: arampp.ro

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

SC ATHENA APARTMENTS SRL prin PEREȘ

IOAN-MIRCEA

SC FREE STYLER SRL prin TOMA LAZAR

FILIP ANA

FILIP LEON

GRIDJAC (fosta FILIP) CRISTINA

PUZ

pr. nr.:10/2022

4. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Prin propunerile de organizare urbanistica cuprinse în acest PUZ se urmărește asigurarea continuității activității economice a investitorului în zona de amplasament și, de asemenea se vor crea noi locuri de muncă suplimentate la bugetul local.

Întocmit,

arh. MUNTEAN Anda-Daniela

Coordonat,

Urb. Nagy-Vizitiu Alexandru