
MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **”PUZ – MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT CU HCLM ARAD nr. 353 DIN 24.09.2019”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,
str. Constantin Ticu Dumitrescu
CF nr. 352407, nr. top. 352407
CF nr. 357252, nr. top. 357252
CF nr. 357253, nr. top. 357253**
- Beneficiar: **S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
Timișoara, str. Norma, nr. 4, Jud. Timiș
Telefon: 0757.916.351**
- Număr proiect: **131/2024**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **SEPTEMBRIE 2024**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., care dorește modificarea parcelelor din zona rezidențială, cu pastrarea indicilor și a funcțiilor aprobate prin PUZ cu HCL nr.353 din 24.09.2019.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 971 din 21.06.2024, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad. Certificatul de Urbanism a fost obținut în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism cu nr. / faza PUZ aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 353/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, prin care se specifică Categoria funcțională - teren pașune în intravilan. Destinație conform PUZ și RLU: Zonă rezidențială, servicii și comerț.

Prin această documentație este propusă modificarea formelor parcelelor și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan, prin reconfigurarea și crearea unei zone urbane legate prin spații verzi și gruparea parcarilor.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., este situat în Municipiul Arad, județ Arad și are o suprafață de 7.390 mp.

Parcățile se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

Amenajarea spațiilor verzi se vor realiza cu respectarea prevederile legale privind protecția mediului, H.G. 525/1996, anexa 6, Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cât și **HCLM Arad Nr. 572 din 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Capacitățile de transport admise vor respecta legislația în vigoare pentru drumurile publice din O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare, cât și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

Coform PUZ aprobat prin HCL nr.353 din 24.09.2019, pe terenul reglementat sunt propuse 12 parcele, pe care se pot realiza 12 construcții, iar pe fiecare parcela se pot realizat maxim 6 apartamente, rezultand un maxim de 72 de apartamente. Totodata necesarul minim de parcare este de 108 locuri.

Prin aceasta documentatie terenul reglementat este prevăzut a fi lotizat într-o singură parcelă, pe care vor fi amplasate maxim 5 construcții de locuințe plurifamiliale (max.6 apartamente / construcție) , și o subzonă dedicată pentru locurile de parcare a autovehiculelor.

- Zonele învecinate parcelelor studiate sunt următoarele:
 - La nord terenul este delimitat de strada Constatin Ticu Dumitrescu (CF 362983 și CF 351810).
 - La sud terenul este delimitat de parcela identificată cu CF nr. 352447 (teren pentru drum, conform PUZ aprobat).
 - La est, terenul este delimitat de parcelele identificate cu CF nr. 352408 și CF nr. 352417 – locuire rezidențială
 - La vest, terenul este delimitat de parcelele identificate cu CF nr. 352405 și CF nr. 352406 – locuire rezidențială

- Clădirile învecinate sunt la distantele următoarele față de terenul studiat:
 - La nord – 24,5 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La sud - 72 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La est – 22,5 metri față de cea mai apropiată clădire
 - La vest - 560 metri față de cea mai apropiată clădire

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a două zone cu funcțiuni diferite:

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei singure parcele cu funcțiunea de Locuire Rezidențială plurifamilială, cu regim de înălțime maxim P+2E+Er/M; (SRp)
- asigurarea în afara domeniului public a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire plurifamilială;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.

Terenul este în proximitatea autostrăzii A1 și a străzii Ogorului (DJ 682), care face legătura dintre Municipiul Arad și Sânicolaul Mare,

Zona studiată este formată din parcelele identificate prin

- **CF nr. 352407** – Arad, Nr. top.352407, (teren pășune în intravilan) cu o suprafață de 3.694 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la strada C.T.Dumitrescu de 51,9 m, fără sarcini.
- **CF nr. 357252** – Arad, Nr. top.357252, (teren pășune în intravilan) cu o suprafață de 3.694 mp. Aceasta are o formă relativ regulată cu lungimea frontului la strada C.T.Dumitrescu de 27,6 m, fără sarcini.
- **CF nr. 357253** – Arad, Nr. top.357253, (teren pășune în intravilan) cu o suprafață de 3.694 mp. Aceasta are o formă relativ regulată cu lungimea frontului la strada C.T.Dumitrescu de 25,6 m, fără sarcini.

Terenul are o suprafață totală de 7.390 mp, cu geometrie regulată și cu fronturi de 105m spre nord, 72m spre vest, 106m spre sud și 67m spre est.

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan conform CF`uri	7390,00	100,00%	-	-
ZONĂ REZIDENTIALA PLURIFAMILIALA			7390,00	100,00%
SRp: Subzonă Rezidențială Plurifamilială în cadrul parcelei			5.663	76,70%
St: Subzonă tampon între locuire și parcare în cadrul parcelei			559	7,50%
Sp: Subzonă parcare și circulație auto în cadrul parcelei			1.168	15,80%
TOTAL	7390,00	100,00%	7390,00	100,00%

Zona funcțională ZRp: va cuprinde locuire plurifamilială, este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1, pe care se pot realiza 5 construcții, fiecare cu maxim 6 unitati locative (apartamente), pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	P+2E+Er/M
H maxim cornișă	12 m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,5

Zona ZRp este împărțită în 3 subzone în cadrul parcelei după cum urmează:

- **SRp** (Subzonă Rezidențială Plurifamilială) - va cuprinde 5 construcții independente, fiecare cu max. 6 unități locative (apartamente),
- **St** (Subzonă tampon între locuire și parcare) - subzona va fii amenajată cu vegetație de talie medie și denivelarea terenului natural.Se va prevedea un parapet cu o inaltime de minmi 120 cm, la limita dintre **St** și **Sp**
- **Sp** (Subzonă parcări și circulație auto) – subzonă în care vor fi amenajate locurile de parcare conform legii, acces și circulații auto în incintă, spații verzi, trotuare, mobilier urban și echipamente tehnico-edilitare.

Accesele pe parcele noi propuse se vor face din drumurile existente identificate cu CF 362983 (str. Constantin Ticu Dumitrescu). Pentru SRp se vor propune cate 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament) dacă apartamentele sunt sub 100mp suprafață utilă, și 2 locuri de parcare daca apartamentele depășesc 100mp suprafață utilă (conform Anexa la HCL 187/28.03.2024 Arad). Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

Numarul maxim de apartamente din **SRp** va fi in de 30 ap. Locurile de parcare aferente celor 5 construcții din **SRp** vor fi amplasate conform planșei U05 Concept Propus.

ECHIPARE EDILITARA

În vecinătatea terenului ce face obiectul P.U.Z., există rețele de alimentare cu apă/canal, energie electrică, gaz și telecomunicații.

CIRCULATII

Accesul se va face de pe strada Constantin Ticu Dumitrescu, zona de parcaje ce va deservi zona rezidențială plurifamilială (parcelele 1-5) se va concentra pe o parcela independentă (parcela nr. 6), conform planșei U05 Concet Propus. Zona rezidențială va fi delimitată de zona de parcaje printr-un val de pamânt care va separa vizual cele două subzone. Zona tampon va fi acoperită cu vegetație de talie medie. Numărul și dimensionarea parcajelor vor respecta normativele în vigoare.

Se vor amenaja locuri de joacă pentru copii, conform legislației în vigoare.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privată, construcțiile propuse a se realiza sunt locuințe plurifamiliale, amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Arad, Compartimentul de Urbanism.

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

Terenul este reglementat prin PUZ aprobat prin HCL Nr. 353 din 24 iunie 2019: „Zonă rezidențială, servicii și comerț”, – Zonă rezidențială unifamilială / plurifamilială cu regim redus de înălțime Subunități (max.6 apartamente)

Din punct de vedere funcțional, cvartalul constituie o zonă de trecere / protecție între zona rezidențială și platforma industrială în expansiune. Dezvoltarea de mici antreprize comerciale sau furnizoare de servicii complementare funcțiunilor industriale și rezidențiale existente contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei. Localizarea terenului în proximitatea racordului cu autostrada A1 facilitează o accesare rapidă de către publicul local și regional. Trama stradală existentă permite conectarea facilă a terenului atât la autostrada A1 și DJ682 (strada Ogorului) spre nord cât și la rețeaua stradală existentă prin racordarea la str. Dr. Mihai Mărcuș.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

05. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Din punct de vedere economic, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată sau în spații special amenajate, conform normativelor în vigoare, în funcție de soluția arhitecturala la faza DTAC. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita la un deponeu autorizat.

PROTECTIA MEDIUUI

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există, nefiind permise activități poluante sau care afectează mediul înconjurător.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției construcțiilor sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc. Se va avea în vedere ca în timpul de execuție al construcțiilor să se respecte toate normele în vigoare cu privire la Șantier și protecția Mediului.

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul se va sistematiza, iar spațiile verzi vor fi amenajate.

SISTEME ALTERNATIVE DE ALIMENTARE

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 Decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiența energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Soluțiile alternative cu eficiența ridicată ca și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărei consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic (posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător.

Având în vedere toate aspectele mai sus descrise ca și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUZ, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termo solare care va

alimenta boilerle bivalente ce vor produce și vor stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă. Alte sisteme alternative posibile în cadrul PUZ ar fi pompele de căldură aer-apa pentru fiecare unitate locativă.

Descrierea sistemelor alternative de energie

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUZ ca soluție alternativă la combustibilii fosili se implementează un sistem format din pompe de căldură, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică reprezentând acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, presupune următoarele investiții:

- Pardoseală radiantă
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară)
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare - Norme de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației:

Art. 4. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) spațiile destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate conform normelor în vigoare, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă

gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii și întreținere auto.

d) Clădirile destinate locuințelor sunt amplasate în așa fel încât se asigură însoțirea pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor din clădire și din locuințele învecinate, conform OMS 119/2014 cu completările si modificarile ulterioare.

e) În raza de 1500m față de terenul studiat nu există cimitire, unități industriale, ferme, adăposturi de animale, incineratoare, etc.

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

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

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de catre beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

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

Nu este cazul.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul