

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: ” PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”
- Amplasament: Jud. Arad, Municipiul Arad,
CF nr. 323070, nr. top. 323070
CF nr. 342203, nr. top. 342203
- Beneficiar: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- Număr proiect: 115 / 2024
- Faza de proiectare: P.U.Z.
- Data: MARTIE 2024

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU care dorește integrarea parcelelor în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilan cu C.F. nr. 323070 și 342203 având categoria de folosință curți construcții, în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și a doamnei CUCUIU DOINA, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad, pe Calea Victoriei și au o suprafață totală de 1288,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 323070 și 342203.

Pe terenurile reglementate, cu C.F. nr. 323070 și 342203 nu sunt servituți.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Calea Victorie, aflată la est. Soluțiile de circulație și echipare edilitară vor fi înșușite de proiectanți de specialitate.

Bransamentele la rețelele edilitare se vor realiza subteran, fără a afecta circuația publică, respectând reglementările în vigoare.

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.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajarile aferente:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Subzonă căi de comunicație

Zona funcțională LS: va cuprinde locuințe și funcțiuni complementare pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	18 m
H maxim cornișă	14 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2
POT spațiu verde	min. 25%

Subzona funcțională SV - Subzonă spațiu verde, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Subzona funcțională TE – Subzonă tehnico-edilitară, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Zona funcțională Cc - Zonă căi de comunicație, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parcări, platforme și edilitare.

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală zonă studiată	24630,00	100,00%	24630,00	100,00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5863,00	23,80%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,28%	6866,00	27,28%
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%
ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE	233,00	0,91%	1511,00	6,13%

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

Accesele se vor face din Calea Victoriei și din Aleea din vecinătatea nordică. Se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa(apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cat si subterane. Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

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

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

UTR nr. 6 și 39 cuprinde următoarele Subzone Funcționale

LM	– zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
Lmu6a,b	- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
Lmu6c,f	- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime minim P+1(P+M)
LI	– zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI6, LI35	- subzonă predominant rezidențială
IS	– zonă pentru instituții publice și servicii
ISi6	– subzonă construcții de învățământ
ISs6, ISs39	– subzonă construcții de sănătate
I	– zona unităților industriale
Ip6, Ip39a,b	– subzonă industriale poluante

Ip39	– subzonă unități industriale nepoluante
Gc	– zonă de gospodărire comunală
Gct39	– subzonă unități gospodărire comunală (transport în comun)
C	– zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ca39	- subzonă căi de comunicație aeriană
P	– zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pcs6a,b	- subzonă complexe sportive

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 (și 39) - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propusă Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Noul PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

Subzona funcțională MDL, prevede următorii indici urbanistici:

	Regim de înălțime maxim	POT maxim	CUT maxim
Parcele comune	(2S)+P+4+R 17m-cornișă 22m-total	45% 40% - locuire	1,4
Parcelă pe colț	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total	50% 40% - locuire	1,6
Cdț.	>18m aliniament 12m-total	+garaje colective 60%	+garaje colective 2,2

Totodată subzona funcțională MDL cuprinde - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, în general de categoria II și III. Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers.

În zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzut următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	18 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2

Vecinătăți

- La N: strada Feleacului
- La S: parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 7060/3873/a/1/3/6, locuință în regim parter
- La V : parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 311988, Colegiul Național Vasile Goldiș Arad
- La E : Calea Victoriei

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 comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- 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: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

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)

Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Zonă căi de comunicație

05. PREZENTAREA CONSECINTELOR 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. Prin această investiție se vor dezvolta activități economice prin crearea unor noi locuri de muncă, vor fi activități complementare, compatibile cu locuirea. Todoată prin realizare investiției propuse va crește calitatea și valoarea terenurilor învecinate. Investiția propusă este în direcția de dezvoltare a prevederilor din PUG-ul în curs de elaborare și a PUZ-urilor învecinate aprobate prin HCLMA.

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.

**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 către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile

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