



FOAIE DE CAPAT

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

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.	INTRODUCERE		
1.1	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI		
	Denumirea lucrarii:	ELABORARE PUZ ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMETARE	
	Beneficiari/proprietari:	ASTRA VAGOANE CALATORI SA	
	Proiectant:	TECTONICS ART S.R.L.	
1.2	SURSE DOCUMENTARE	PUG Arad,.	
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		
2.1	EVOLUTIA ZONEI	Imobil inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice; Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidențială. Imobil situat în ZIR 2, SIR 33, subunitate funcțională Lm-III-1; Funcțiunea dominantă a zonei: predominant rezidențială cu clădiri de tip urban; Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii și alte funcțiuni complementare zonei de locuit; Destinația și folosința actuală: teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții. Zona studiată se afla în partea central vestica a localitatii Arad Terenul cu suprafata de 3623 mp, are o forma neregulat alungita pe directia Nord-Sud rezultata din unificarea mai multor proprietati	
2.2	SITUATIA JURIDICA A TERENULUI		
	Proprietar	ASTRA VAGOANE CALATORI SRL	
	Nr.CF	301955	
	Nr.cad.	301955	
	Suprafata totala din CF (mp)	3623	
2.3	INCADRAREA IN LOCALITATE	Zona studiată în documentatia de fata este accesibila dinspre M. Kogălniceanu, nr. 28 pana in str. I. R. Șirianu, nr. 23. Solutia propusa pt. rezolvarea circulatiilor în zona tine cont de forma terenului.	
	Vecinatati	Nord	Strada Ioan Rusu Sirianu
		Est	proprietati private
		Sud	Strada Mihail Kogalniceanu
		Vest	proprietati private
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Amplasamentul este situat în Arad, str. I. R. Șirianu, nr. 23, M. Kogălniceanu, nr. 28, CF 301955, jud. Arad. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.	

		La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni: • aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora; • gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii; • cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont. Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.
2.5	CIRCULATIA RUTIERA SI FERROVIARA	Terenul studiat se invecineaza în partea sudica cu Strada Mihail Kogalniceanu-asfaltata.Iar în partea nordica cu Strada Ioan Rusu Sirianu asfaltata Terenul studiat nu se afla în zona de siguranta a caii ferate.
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	Terenul este ocupat de platforme betonate pe 99.99% din suprafata terenului
2.7	ECHIPAREA EDILITARA	Zona este echipata cu utilitati.
2.8	DISFUNCTIONALITATI	• Inexistenta spatiilor verzi amenajate.
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1	ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI	
		La baza întocmirii acestui plan stau prevederile PUG al Municipiului Arad si PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 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 PROPUASA 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 familiale 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. Numarul de unitati locative/parcela va fi conditionat de asigurarea unui nr. de min.1 loc de parcare în incinta / unitate locativa, cu respectarea legii locuintei nr. 114/1996 si a PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in interiorul fiecarui lot si va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 201/2014 - P.U.Z.C.P., privind numărul minim de locuri de parcare : PENTRU LOCUINTE -MINIM 1 LOC DE PARCARE/PARCELA; PENTRU VIZITATORI: 3 LOCURI DE PARCARE +1 LOC DE PARCARE MOTO/VELO 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 respectiv plantarea de arbori si vegetatie 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	Suprafata	Destinatie teren	Regim	POT	CUT
nr.	(mp)		maxim	max.	max.
			de inaltime	(%)	
1	977	Drum			
2	166	Zona spatii verzi			
3	189	Zona spatii verzi			
4	79	Zona spatii verzi			
5	200	Locuinta cu servicii la parter	S+P+1E+M	40	1.20
6	200	Locuinta cu servicii la parter	S+P+1E+M	40	1.20
7	200	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
8	200	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
9	200	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
10	200	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
11	203	Locuinte individuale	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				
Funciunea	Existent		Propus		Regim max. de inaltime	Regim min. de inaltime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa
	mp	%	mp	%					
Teren curti constructii	3623	100	0	0					
Zona locuinte familiale cu max.2 unitati locative			2012	55.53	S+P+1E+M	P+1E	40	1.20	8
Zona locuinte si servicii	0	0	200	5.52	S+P+1E+M	P+1E	40	1.20	8
Zona spatii verzi	0	0	434	11.98					
Zona cai de circulatii rutiere (inclusiv spatii verzi de aliniament)	0	0	977	26.97					
Suprafata totala a zonei studiate	3623	100	3623	100					

3.2	ALINIAMENTE SI RETRAGERI	<i>In zona UTR 1</i> constructiile se vor alinia la strada respectand o retragere de 2.00m iar fata de fundul de proprietate minim 5.00m <u>Exceptia este pe parcela de facilitati complementare locuirii unde imobilul va respecta aliniamentul existent la frontul Strazii Mihail Kogalniceanu.</u> Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage minim 3.00m de latura unde nu se lipeste de limita laterala <i>In zona UTR 2</i> constructiile se vor alinia la strada respectand o retragere de 3.00m iar fata de fundul de proprietate minim 6.00m si se vor lipi de limitele laterale.
3.3	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	<i>Zona se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente sau in curs de executie.</i> Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta a Municipiului Arad. Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la reseaua existenta a Municipiului Arad. Imobilele vor fi racordate la reseaua electrica a Municipiului Arad. Deseurile rezultate din activitatea spatiilor si din curatenia incaperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate.

		<i>Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate in interiorul fiecarei parcele, in zone special amenajate din cladire sau pe o platforma aflata la min 10m de ferestrele locuintelor.</i>
3.4	CATEGORII DE COSTURI SUPPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI	<i>Investitorii vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea construcțiilor în condițiile stabilite prin documentația de urbanism propusă, racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare, accesele 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> Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanța aferente acesteia. <i>În aceste categorii sunt incluse:</i> • Costuri pentru intocmirea avizării și aprobarea PUZ; • Costuri pentru operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ; • Costuri care implică amenajarea infrastructurii căilor de circulație auto și pietonale ce devin publice • Costuri care implică amenajarea spațiilor verzi care devin publice; • Costuri care implică amenajarea acceselor, a căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora; • Costuri care implică amenajarea terenului și autorizarea și construirea obiectivelor prevăzute prin temă; • Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă sau extinderea acestora;
3.5	CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE	Nu este cazul.
3.6	ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI	• intocmirea și aprobarea PUZ • dezmembrarea și intabularea parcelelor conform PUZ • cedarea drumurilor și a suprafețelor destinate spațiilor verzi (daca este cazul) către Municipiul Arad • obținerea autorizațiilor de construire pentru rețele edilitare preconizate • extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate • amenajarea infrastructurii drumurilor și a aleilor de acces • realizarea construcțiilor propuse, finalizate prin recepții • intabularea construcțiilor
4.	CONCLUZII	
	Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale:	<i>Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a Municipiului Arad.</i> <i>, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra localității, astfel:</i> • <i>Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei, aducând în completare servicii și facilități accesibile nu doar investitorilor din zonă ci și a celor din întreaga localitate</i> • <i>Pe suprafața de 3623 mp se vor construi, etapizat, 1 imobil cu funcțiunea de locuință cu parter comercial, servicii și dotări necesare funcționării; respectiv 10 locuințe familiale - cuplate două câte două UTR 1(6 parcele) și înscrise UTR 2 (4 parcele)</i> • <i>Această investiție va completa și va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, la un regim de înălțime mai mic decât cel prevăzut pentru viitoarele instituții publice din vecinătate, sporind atractivitatea zonei și atragând totodată în viitor alți investitori din domenii conexe.</i> • <i>Investitia va aduce un aport important la creșterea și dezvoltarea obiectivelor de business din zonă, de asemenea în creștere va fi și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenurilor.</i> <i>Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuare a zonei de locuințe și funcțiuni complementare, a infrastructurii edilitare și strazilor Municipiului Arad, iar pe suprafața de teren de 3623 mp intravilan, se vor putea construi clădirile propuse în strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.</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 este oportună dezvoltării Municipiului Arad.
		Intocmit, Arh .urb. Marius NICORICI –CALANCE