

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 A M PROJECT ENGEENERING 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, 320556, 324659, 324686, 320555.

Terenurile care se propun pentru reglementare sunt libere de construcții.

Terenurile sunt accesibile din str. Câmpul Liniștii pe parcela identificată cu CF nr. 360145.

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, proprietar Mun. Arad. si CF nr. 355908 – strada Campul Linistii.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 173 515 mp, este compusă din 6 teren arabile in 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.
2.	363379	Arabil intravilan	-	30000	30000	Filip Ana si Filip Leon
3.	320555	Arabil intravilan	-	20000	20000	Filip Ana si Filip Leon
4.	320556	Arabil intravilan	-	40500	40500	Filip Ana si Filip Leon
5.	324659	Arabil intravilan	-	5000	5000	Filip Ana si Filip Leon
6.	324686	Arabil intravilan	-	10000	10000	Gridjac(fosta Filip) 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 aprobării în C.L.M Arad.
- Ridicare topografică.

1.5. Operațiuni propuse

SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA în calitate de dezvoltator, 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 intravilane - arabile în zonă, cu destinația de locuințe colective, conform zonei Z1 și teren intravilan în zona cu funcțiunea de locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii Z2, plus o zonă mixtă Z3, conform zonificărilor propuse Z1 și Z2, respectiv Z3.

Accesul auto pe terenul care face obiectul acestui studiu se realizează din Str. Câmpul Liniștii, fiind accesată parcelele cu CF nr. 363378 și 363379, corespondentă Z3, pe axul central al terenului.

De asemenea, incinta reglementată va mai avea alte 2 accese secundare, tot de pe str. Câmpul Liniștii care vor accesa Nordul și Sudul terenului. În partea de Nord a parcelei propusă spre reglementare, se vor putea accesa Z2 și Z1, iar în partea de Sud, printr-un sens giratoriu, se va putea accesa zona de servicii, Z3.

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 și funcțiuni complementare 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, aliniată 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 accesul principal, cât și accesul din nord.

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: magazii, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

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

- b) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- d) Iluminat arhitectural;
- e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- f) 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:

- servicii și comerț
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- 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, administratie, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, spații tehnice, postruri trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.

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

- 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:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- 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, supermarket (ex. LIDL, KAUF LAND, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, 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, 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 locuire colectiva, servicii și comerț sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale și colective
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

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

2. **Zona studiată** are suprafața de **221.631,69mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din str. Câmpul Liniștii, cât și extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.
3. În zona studiată, există terenuri arabile intravilan și extravilan nereglementate, linii electrice aeriene LEA 200KV și LEA 110 KV și zona de drum aferentă străzii Câmpul Liniștii. În zona vestică se situează PUZ-ul de locuințe individuale și servicii aprobat, având ca și beneficiar ARED SA, iar în zona estică se situează Cartierul Athena, care are PUZ aprobat, având beneficiar SC EIDOS ACHIZIȚII SRL. Realțiile de proximitate și planificare circulației în corelație cu vecinătățile se poate observa în planșa 06A – Studiu de Cvartal
4. **Incinta reglementată** are suprafața de **173.515 mp conform CF**, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabile intravilane și extravilane nereglementat din punct de vedere urbanistic, în **zona de locuințe colective și funcțiuni complementare (Z1), zonă mixtă- locuințe colective și funcțiuni complementare cu parter comercial și funcțiuni complementare (Z2), respectiv zonă de servicii și comerț (Z3)**, în vederea construirii

de imobile, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Str. Câmpul Liniștii și racordarea la rețelele edilitare existente.

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: magazii, garaje, mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

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

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

c) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

d) Iluminat arhitectural;

e) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

f) 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:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

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

Funcțiuni permise

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale sau de desfacere a materialelor de construcții conexe aferente, restaurante, construcții cu caracter sportiv, spații tehnice, postruri trafo, camin si 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+4Er/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:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșuri
- 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, supermarket (ex. LIDL, KAUFMANN, etc), restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.

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

- 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 locuire colectiva, servicii și comerț sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- locuințe unifamiliale si colective
- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deșeuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

1. INDICATORII PROPUȘI

2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S/D+P+6+2Er/M ZONĂ Z1- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE		EXISTENT	PROBUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	20,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,00
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S/D+P+4E+ER/M ZONĂ Z2- ZONA MIXTA- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		EXISTENT	PROBUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,95

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ S/D+P+2E ZONĂ Z3- SERVICII SI COMERT		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	70,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,50

Înălțimea construcțiilor

Z1- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare va fi de maxim S/D+P+6E+2Er/M.

- Max. 30,00m la cornișa
- Max. 30,00m la coama

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

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare cu parter comercial va fi de maxim S/D+P+4+Er/M.

- Max. 22,00m la cornișa
- Max. 22,00m la coama

Z3- SERVICII ȘI COMERT

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii și comert va fi de maxim S/D+P+2E.

- Max. 12,00m la cornișa
- Max. 12,00m la coama

Având în 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-spatiu verde= **9376 mp- spatiu 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)**

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%

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%

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%

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+6E+2Er/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. 0,00 m- max. 25,00 m de la fronturile stradale;

- min. 0,00 m- max. 25,00 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 construcțiilor fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât sa fie asigurate prevederile codului civil si gradul de insorire minim admis-durata de minim 1 ½ solstitiu de iarna.

Retragerea minima admisa pentru construcțiile cu inaltimea de S/D+P+6E+2Er/M fata de aliniamentul strazilor propuse este de 10,00 m.

Ampasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor: retragerea minima admisa este de 10 m fata de limitele Subzonei 1 si Subzonei 2 propuse.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 6m, 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.

Conform Hotararii de Consiliu Local Arad, nr. 572 din 26 octombrie 2022, suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata zonei este de minim 25% compusa din: arbori plantati (1buc la 50 mp de spatiu verde), plante perene (25% din spatiul verde amenajat), suprafata inierbata (25% din suprafata de spatiu verde amenajat) si arbori plantati in spatiile destinate parcarilor (1 buc la 10 locuri de parcare).

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

Reglementari obligatorii pentru zona de locuinte colective si functiuni complementare cu parter comercial:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+4E+ER/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. 0,00 m de la frontul stradal;

- min. 0,00 m- max. 20,00 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.

Retragerile construcțiilor fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât sa fie asigurate prevederile codului civil si gradul de insorire minim admis-durata de minim 1 ½ solstitiu de iarna.

Retragerea minima admisa pentru construcțiile cu inaltimea de S/D+P+4E+ER/M fata de aliniamentul strazii Campul Linistii este de 10 m. Retragerea minima admisa fata de strazile de incinta propuse este de 8 m.

În cadrul curților interioare create între blocuri, se va permite accesul auto pe doua sensuri de circulație pe o lățime de max. 6m, 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 îndeplinirea cerințelor 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.

Conform Hotararii de Consiliu Local Arad, nr. 572 din 26 octombrie 2022, suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata zonei este de minim 15% compusa din: arbori plantati (1buc la 50 mp de spatiu verde), plante perene (20% din spatiul verde amenajat), suprafata inierbata (20% din suprafata de spatiu verde amenajat) si arbori plantati in spatiile destinate parcarilor (1 buc la 10 locuri de parcare).

Z3- SERVICII ȘI COMERȚ

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii și comerț:

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

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

C.U.T. maxim propus = 3.5

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

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

- min. 0,00 m- max. 100,00 m față de străzile nou propuse

- min. 5,00 m față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției

Retragerea recomandată pentru construcțiile cu înălțimea de S/D+P+2E față de aliniamentul străzii Campul Liniștii este de 10 m. Retragerea minimă admisă față de străzile de incintă propuse este de 5 m.

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 celelalte retrageri.

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

Pe bucată din sud și ea inclusă în Z3, accesul și circulația auto se va realiza de pe una din străzile de incintă (reprezentată pe planșa de reglementări), pe o lățime de max. 7m, de-a lungul căruia se realizează și accesul și circulația pietonală cu o lățime de 1.5m, zona având pe interiorul ei parcuri în procent de min. 10%.

Conform Hotărârii de Consiliu Local Arad, nr. 572 din 26 octombrie 2022, suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața zonei este de minim 15% compusă din: arbori plantați (1buc la 50 mp de spațiu verde), plante perene (15% din spațiul verde amenajat), suprafața înierbată (15% din suprafața de spațiu verde amenajat) și arbori plantați în spațiile destinate parcarilor (1 buc la 4 locuri de parcare).

2. 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 prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

3. 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.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI 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 servituți:

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: magazine, 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 și 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, 1m spațiu verde de aliniament pe o parte sau ambele părți ale carosabilului sau străzi de tip II, cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 6,00, 1m zona verde de aliniament și 1,50m trotuar pe laterale.

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 parcărilor 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 despasurată 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 despasurată 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 normativele 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 banșamente 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 pluvială.

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 "CONSTRUIRE 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, împrejmuire, amenajare accese va fi afișată la avizierul Primăriei Municipiului 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

5. 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