



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 studiata in PUZ (mp)	3623
Beneficiar	ASTRA VAGOANE CALATORI S.R.L.
Proiectant general	TECTONICS ART S.R.L.
Faza	PUZ
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 SRL	
	Proiectant:	TECTONICS ART S.R.L.	
1.2	SURSE DOCUMENTARE	PUG Arad,.	
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		
2.1	EVOLUTIA ZONEI	Zona studiata se afla in 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 studiata în documentatia de fata este accesibila dinspre Strada Mihail Kogalniceanu si pana in Strada Ioan Rusu Sirianu Solutia propusa pentru 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. Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Muresului, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică. 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 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.	
2.5	CIRCULATIA RUTIERA SI FERoviARA	Terenul studiat se invecineaza in partea sudica cu Strada Mihail Kogalniceanu-asfaltata.Iar in zartea nordica cu Strada Ioan Rusu Sirianu- asfaltata Terenul studiat nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.	
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	Terenul este liber de constructii.	
2.7	ECHIPAREA EDILITARA	Zona este echipata cu utilitati.	
2.8	DISFUNCTIONALITATI	• Inexistenta drumurilor si a reglementarilor urbanistice. • Inexistenta spatiilor verzi amenajate.	

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA																																																																																																				
3.1	ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI																																																																																																				
	La baza intocmirii acestui plan stau prevederile planurilor urbanistice generale si 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 PROPUA 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, 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 in incinta / unitate locativa, cu respectarea legii locuintei nr. 114/1996. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 187/2024, privind numărul minim de locuri de parcare). Pentru ca in viitor zona sa nu se confrunte cu lipsa locurilor de parcare, a fost prevazuta in partea de nord a terenului studiat- respectiv capatul spre strada Ioan Rusu Sirianu a unei zone de parcare inierbate – 8 Lp. Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea 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. 35% spatiu verde pe parcela pentru a respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 572/2022, privind procentul minim de spații verzi si o zona publica compacta de 2 mp/persoana- adica 11 parcele x 4 persoane /parcela x 2mp zona verde = 88 mp zona verde. Prin solutia propusa se creeaza doua zone verzi compacte de 157mp+168mp pe care 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.																																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcela nr.</th><th>Suprafata (mp)</th><th>Destinatie teren</th><th>Regim maxim de inaltime</th><th>POT max. (%)</th><th>CUT max.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>1029</td><td>Drum</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>2</td><td>157</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>3</td><td>127</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>4</td><td>116</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>5</td><td>198</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>6</td><td>195</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>7</td><td>198</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>8</td><td>201</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>9</td><td>199</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>10</td><td>193</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>11</td><td>203</td><td>Locuinta cu servicii la parter</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>12</td><td>201</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>13</td><td>201</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>14</td><td>201</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> <tr> <td>15</td><td>203</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr> </tbody> </table>					Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim maxim de inaltime	POT max. (%)	CUT max.	1	1029	Drum				2	157	Zona spatii verzi				3	127	Zona spatii verzi				4	116	Zona spatii verzi				5	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	6	195	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	7	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	8	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	9	199	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	10	193	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20	11	203	Locuinta cu servicii la parter	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	203	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20
Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim maxim de inaltime	POT max. (%)	CUT max.																																																																																																
1	1029	Drum																																																																																																			
2	157	Zona spatii verzi																																																																																																			
3	127	Zona spatii verzi																																																																																																			
4	116	Zona spatii verzi																																																																																																			
5	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
6	195	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
7	198	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
8	201	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
9	199	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
10	193	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																
11	203	Locuinta cu servicii la parter	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	203	Locuinte individuale	S+P+1E+M	40	1.20																																																																																																

BILANT TERITORIAL		INDICATORI URBANISTICI							
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înălțime	Regim min. de înălțime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa
	mp	%	mp	%					
Teren curți construcții	3623	100	0	0					
Zona locuințe unifamiliale			1991	55.00	S+P+1E+M	P	40	1.20	8
Zona locuințe și servicii	0	0	203	5.60	S+P+1E+M	P+1E	40	1.20	8
Zona cai de circulații	0	0	1029	28.40					
Zona spații verzi	0	0	400	11.00					
Suprafața totală a zonei studiate	3623	100	3623	100					

3.2	ALINIAMENTE SI RETRAGERI	<i>In zona UTR 1</i> construcțiile se vor alinia la strada respectand o retragere de 2.00m iar fata de fundul de proprietate minim 5.00m Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage minim 3.00m de latura unde nu se lipește de limita laterala <i>In zona UTR 2</i> construcțiile 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 rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele existente sau in curs de executie.</i> Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă a Municipiului Arad. Canalizarea menajera și pluviala va fi racordată la rețeaua existentă a Municipiului Arad. Imobilele vor fi racordate la rețeaua electrică a Municipiului Arad. Deseurile rezultate din activitatea spațiilor și din curatenia încăperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publică locală de salubritate. Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate în interiorul fiecărei parcele, în zone special amenajate din clădire sau pe o platformă aflată la min 10m de ferestrele locuințelor.
3.4	CATEGORII DE COSTURI SUPTATE 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 reface 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 mentenanță aferente acesteia. În aceste categorii sunt incluse: • Costuri pentru întocmirea avizării și aprobării 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 verze 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 bransamentelor 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 REALIZĂRII INVESTIȚIEI	• întocmirea și aprobarea PUZ • dezmembrarea și intabularea parcelelor conform PUZ • cedarea drumurilor și a suprafețelor destinate spațiilor verzi (dacă 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:	Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a Municipiului Arad. , considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra localității, astfel: • Interventia 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 • Pe suprafața de 3623 mp se vor construi, etapizat, 1 imobil cu funcțiunea de locuință cu parter comercial, servicii și dotări necesare funcționarilor; respectiv 10 locuințe familiale - cuplate două câte două UTR 1 (6 parcele) și înscrise UTR 2 (4 parcele) • 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. • Investiția 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. Prin implementarea PUZ-lui <u>strada propusă trece în domeniul public iar riveranii vor putea să realizeze accese noi și se vor crea premisele juridice a dezvoltării în continuare a zonei de locuințe și funcțiuni complementare, a infrastructurii edilitare și strazilor Municipiului Arad.</u> iar pe suprafața de teren de 3623 mp intravilan, se vor putea construi clădirile propuse în strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că dezvoltarea zonei de locuire cu 10 parcele pentru locuințe familiale, 1 parcelă pentru locuință și servicii, 1 pentru drumuri și 3 parcele pentru spații verzi, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării Municipiului Arad.
		Intocmit, Arh .urb. Marius NICORICI –CALANCE