

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și RLU – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Str. Octavian Goga, nr. 19, CF nr. 349622-Arad, jud Arad
BENEFICIAR	JOLDEA MARIUS IOAN SI JOLDEA MANUEL LIVIU
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	304/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **JOLDEA MARIUS-IOAN si JOLDEA MANUEL-LIVIU** în vederea reglementării unei zone pentru realizarea unor construcții cu funcțiunea principală de locuințe colective, funcțiune secundară servicii/comert la parter și funcțiuni complementare: căi de comunicații, parcare spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 785mp**, este situată în Mun. Arad, ZIR 2, SIR20, subunitate funcțională IDIII2 – Unitate industrială nepoluantă existentă, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare.

Incinta este compusă dintr-o parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	349622	785	Curți construcții	JOLDEA MARIUS-IOAN si JOLDEA MANUEL-LIVIU
TOTAL		785		

Forma în plan a incintei studiate este aproximativ dreptunghiulară, având lungimi de 43.27ml respectiv 42.53ml și lățimi de 18.23ml respectiv 18.20ml cu laturile lungi perpendiculare pe Str O. Goga, conform documentației anexate.

În prezent, terenul reglementat este parțial ocupat cu construcții după cum urmează :

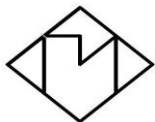
Corp C2 – construcții industriale și edilitare – magazin desfacere, atelier și garaj auto, având regim de înaltime P+1E, cu SC = 132.50mp, SCD = 262mp.

Corp C3 – construcții industriale și edilitare – brutaria secția II-a, având regim de înaltime parter cu SC/SCD=468.70mp.

Anterior s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1548/26.09.2025 pentru demolare parțială construcții existente.

Vecinătăți amplasament:

- nord: teren domeniu public – str. Octavian Goga, urmat de terenuri proprietate privată – locuințe individuale, regim înaltime S+P.



- est: institutie publica - Spitalul de Psihiatrie (dezafectat), str. O.Goga, nr. 15-17, imobil identificat prin CF nr. 351501 -Arad, regim de inaltime D+P+1E, teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 24 – imobil identificat prin CF nr. 307920 -Arad, regim de inaltime S+P.
- sud: teren proprietate privată, str. Episcopiei nr. 26 – imobil identificat prin CF nr. 322601-Arad (PUZ aprobat prin HCLM 105/2025) ; teren proprietate privată, str. Marasesti nr. 4 - imobil identificat prin CF nr. 305570 – Arad, regim de inaltime S+P+2E.
- vest: proprietate privată – locuințe colective, str. Marasesti nr. 6, imobil identificat prin CF nr. 300748- Arad, regim de inaltime S+P+4E.

Obiective propuse:

Beneficiarii solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective :

- Modificarea funcțiunii existente din industrie în locuințe colective.
- Construirea unei cladiri cu funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime S/D+P+2E+Er cu spații pentru servicii/comerț la parter.
- Amenajarea incintei cu platforme pentru circulații carosabile/pietonale, parcări la sol și sub clădire, spații verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin racordarea acestora la branșamentele existente pe amplasament sau prin modificarea/redimensionarea acestora daca este cazul și prin adoptarea de soluții locale dupa caz.

În cadrul incintei reglementate, se vor regăsi următoarele subunități funcționale:

Lc – locuințe colective, regim de inaltime S/D+P+2E+Er.

IS – servicii și comerț – la parter.

Cc – căi de comunicație carosabile și pietonale.

P – parcări.

SP – spații verzi amenajate.

TE – echipare tehnico-edilitară.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- Construcții locuințe colective S/D+P+2E+Er, cu funcțiune secundară servicii/comerț la parter.
- Circulații în incintă - alei pietonale, platforme carosabile în incinta compuse din: acces si alee carosabilă, zona parcări la nivelul solului în spatele incintei.
- zonă verde amenajată, conform HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. se va asigura un minim de 25% din suprafața terenului.

În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Conceptul propus.

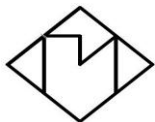
Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- Se impune amplasarea construcției în aliniament cu frontul stradal existent pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

Locuințe colective:

- către frontul stradal: – se impune alinierea construcției la frontul stradal
- către limita posterioară: – se impune o retragere minimă a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de 6.00 m, dar nu mai mic de H/2.



- către limita laterală stanga: – nu se impun retrageri. Construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gollerilor cu vedere, respectiv de ventilatie sau fara vedere.
 - către limita laterală dreapta:
 - către frontul stradal, pe 1/3 din adâncimea lotului, nu se impun retrageri, construcțiile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, gollerilor cu vedere, respectiv de ventilatie.
 - spre interiorul parcelei se impune o retragere a construcție de 4,50m, dar nu mai mic de H/2 față de limita proprietății din dreapta, pentru asigurarea însoririi.
- Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.
- Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta va fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea împrejuririi va fi de maxim 2,5m.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Octavian Goga, aflată în administrarea municipiului Arad.

În prezent **există acces** amenajat în incintă prin intermediul unei porti metalice cu lățimea de **4.20 m**.

Acces incintă propus

Se propune mutarea accesului în coltul din nord-vest al parcelei. Noul acces va avea lățimea de 3.50m și se va realiza direct din domeniul public – str. Octavian Goga.

Circulație în incintă

În incinta reglementată se propune realizarea unei platforme carosabile pentru circulație, manevre și parări autoturisme.

Parcaje, spatii verzi

Se vor respecta prevederile **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024** astfel:

Pentru construcțiile de locuinte colective, conf. art. 17 se vor respecta urmatoarele cerințe minime :

- 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un CUT mai mare de 1.6, minim 40% din numarul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

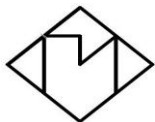
Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Spatii verzi amenajate

Conform prevederilor **HCLM Arad nr. 572/26.10.2020**, Art. 26 – pentru zonele centrale din zona protejată se va respecta suprafața de spații verzi existentă la care, după caz se va adăuga suprafața reprezentată de măsurile de compensare.

În momentul de față, pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate, curtea interioară fiind integral betonată. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui



procent minim de **25% spații verzi amenajate** din suprafața parcelei organizate după cum urmează :

- 60 % din minimumul necesar – spații verzi amenajate la sol
- 40% din minimumul necesar – se va asigura prin masuri compensatorii.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială, utilități existente pe str. O. Goga, iar amplasamentul este străbătut de o conductă de termoficare aparținând CET Arad, care se recomandă a fi mutată pe domeniul public. Conducta traversează incinta pe direcția est-vest în partea de nord a parcelei.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare asigurate de bransamentele existente pe amplasament cu modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune racordarea obiectivului la bransamentul existent pe amplasament, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza racordul la bransamentul existent pe amplasament, sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

În zonă există rețea de **canalizare menajeră**, pe Str O. Goga, amplasamentul fiind racordat la aceasta. Apele uzate menajer provenite de la obiectivele de pe amplasament vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare prin intermediul bransamentului existent sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilităților tehnice ale distribuitorului.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convenționale curate vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi și burlane și dirijate spre bransamentul existent la canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001 și apoi vor fi dirijate spre bransamentul existent la canalizarea pluvială

Alimentarea cu **gaze naturale** a obiectivelor propuse va fi asigurată de la bransamentul existent pe amplasament sau prin modificarea acestuia dacă este cazul, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de soluții locale.

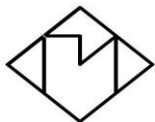
Se recomandă mutarea pe domeniul public a conductei de termoficare care traversează incinta, în conformitate cu prevederile/ cerințelor/ condițiilor deținătorului acesteia.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate în spațiile special amenajate în incintă.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

**3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI****POT max 45 %****CUT max 2.10**Regim max. înălțime: **S/D+P+2E+Er**H cornișă = **12 m**, H coamă = **16 m**.**Spațiul verde** va fi de **minim 25%** din suprafața parcelei.**BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	785	100.00	0.00	0.00
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	785.00	100.00
TOTAL	785.00	100.00	785.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Arad, este proprietate privată, fiind inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Imobil situat în ZIR2, SIR20, subunitate funcțională IDIII2 – unitate industrială nepoluantă existentă AUTO SUPER SERVICE ARAD VEST SRL, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare.

Incinta studiată se află în centrul municipiului Arad, având funcțiunea actuală de unitate industrială (nefuncțională), fiind înconjurată de zone rezidențiale cu locuințe colective și individuale, institutii publice – Spitalul de Psihiatrie dezafeectat și servicii comerț

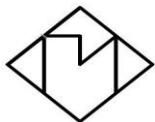
Funcțiunea propusă – locuințe colective se integrează bine în zonă, zonă predominant rezidențială, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

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

Schimbarea funcțiunii din zona industrială în zonă de locuințe colective, într-un context urban central reflectă o tendință naturală de regenerare urbană și adaptare la nevoile actuale ale populației.

Consecințele economice și sociale constau în : Creșterea valorii pe piață a terenului datorită conversiei funcționale, creșterea veniturilor la bugetul local din taxe și impozite pe proprietăți și din activități economice colaterale, eficientizarea utilizării terenului într-o zonă centrală, cu potențial ridicat, în contextul scăderii rolului industriei în centrele urbane, crearea de noi locuri de muncă în etapa de construire și în etapa de funcționare datorită funcțiunii secundare de servicii și comerț propusă, creșterea calității vieții în zonă prin valorificarea unui zone în momentul de față neutilizate și înlocuirea funcțiunii industriale cu locuințe, dezvoltarea coeziunii urbane prin aliniera funcțiunii zonei la cele adiacente (locuințe colective), reducând discontinuitățile funcționale, acces îmbunătățit la locuințe, într-un context în care cererea pentru spații locative în zone centrale este ridicată.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică și socială a arealului.

**6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții si vine ca o fireasca dezvoltare a unei zone rezidențiale din municipiu.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea ȘOIMA