



FOAIE DE CAPAT

Titlul lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuinte si functiuni complementare
Amplasament	Judet Arad, Municipiu Arad, Str. I.R.Sirianu si Str. M.Kogalniceanu nr.23 si 28 C.F. 301955
Suprafata de teren studiata in PUZ (mp)	3623
Beneficiar	ASTRA VAGOANE CALATORI S.A.
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	ISTORIC ZONA STUDIATA	Imobil inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad. Imobil situat în ZIR 2, SIR 33, subunitate funcțională Lm-III-1 Zona in studiu este o fosta zona mlastinoasa -joasa datorita meandrelor vechiului curs al Raului Mures. Zona a fost urbanizata incepand cu anul 1850 odata cu regularizarea cursului principal al Raului Mures. Apare strada Ceahlau si o parte a Strazii I.R.Sirianu. Regula de ocupare a terenului au fost de tip insiruit sau cel putin cuplate doua cate doua. Ulterior anilor 1860 se prelungeste Strada I.R. Sirianu care face legatura cu Strada Blanduziei si se deschide Strada Constanta Hodos cu un parcelar ce a stabilit ca regula de construire tipul de locuinte insiruit prevazute doar cu acces pietonal. <u>In concluzie : De a lungul timpului au fost prevazute indesiri ale parcelarului prin crearea de noi strazi deschise pe limitele posterioare ale parcelelor dintre doua strazi existente.</u>	
2.2	EVOLUTIA ZONEI	Imobilul studiat se afla in partea central vestica a localitatii Arad este un fost teren cu destinatie industriala . Terenul cu suprafata de 3623 mp, are o forma neregulat alungita pe directia Nord-Sud rezultata din unificarea a doua proprietati.	
2.3	SITUATIA JURIDICA A TERENULUI		
	Proprietar	ASTRA VAGOANE CALATORI SRL	
	Nr.CF	301955	
	Nr.cad.	301955	
	Suprafata totala din CF (mp)	3623	
2.4	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
2.5	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.																																																											
2.6	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.																																																											
2.7	OCUPAREA TERENURILOR	Terenul este liber de constructii.																																																											
2.8	ECHIPAREA EDILITARA	Zona este echipata cu utilitati. Exista bransamente la ambele intrari pe parcel.a																																																											
2.9	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 (2 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 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. 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 trei zone verzi compacte de 138mp+166mp+66mp=370mp 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><tr><th>Parcela nr.</th><th>Suprafata (mp)</th><th rowspan="2">Destinatie teren</th><th>Regim</th><th>POT</th><th>CUT</th></tr><tr><th></th><th></th><th>maxim de inaltime</th><th>max. (%)</th><th>max.</th></tr><tr><td>1</td><td>977</td><td>Drum</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>166</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>189</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>79</td><td>Zona spatii verzi</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>200</td><td>Locuinta cu servicii la parter</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr><tr><td>6</td><td>200</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr><tr><td>7</td><td>200</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr><tr><td>8</td><td>200</td><td>Locuinte individuale</td><td>S+P+1E+M</td><td>40</td><td>1.20</td></tr></table>	Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim	POT	CUT			maxim de inaltime	max. (%)	max.	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	Locuinte individuale	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	
Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim		POT	CUT																																																							
			maxim de inaltime	max. (%)	max.																																																								
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	Locuinte individuale	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																																																																																										
<table><tr><th colspan="5">BILANT TERITORIAL</th><th colspan="5">INDICATORI URBANISTICI</th></tr><tr><th rowspan="2">Funcțiunea</th><th colspan="2">Existent</th><th colspan="2">Propus</th><th rowspan="2">Regim max. de înaltime</th><th rowspan="2">Regim min. de înaltime</th><th rowspan="2">POT max</th><th rowspan="2">CUT max.</th><th rowspan="2">Hmax. la cornisa</th></tr><tr><th>mp</th><th>%</th><th>mp</th><th>%</th><th></th><th>%</th><th></th><th>m</th></tr><tr><td>Teren curti constructii</td><td>3623</td><td>100</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zona locuinte unifamiliale</td><td></td><td></td><td>2012</td><td>55.53</td><td>S+P+1E+M</td><td>P+1E</td><td>40</td><td>1.20</td><td>8</td></tr><tr><td>Zona locuinte si servicii</td><td>0</td><td>0</td><td>200</td><td>5.52</td><td>S+P+1E+M</td><td>P+1E</td><td>40</td><td>1.20</td><td>8</td></tr><tr><td>Zona cai de circulatii</td><td>0</td><td>0</td><td>977</td><td>26.97</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zona spatii verzi publice</td><td>0</td><td>0</td><td>434</td><td>11.98</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Suprafata totala a zonei studiate</td><td>3623</td><td>100</td><td>3623</td><td>100</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>										BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI					Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înaltime	Regim min. de înaltime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa	mp	%	mp	%		%		m	Teren curti constructii	3623	100	0	0						Zona locuinte unifamiliale			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 cai de circulatii	0	0	977	26.97						Zona spatii verzi publice	0	0	434	11.98						Suprafata totala a zonei studiate	3623	100	3623	100					
BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI																																																																																												
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de înaltime	Regim min. de înaltime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa																																																																																								
	mp	%	mp	%							%		m																																																																																				
Teren curti constructii	3623	100	0	0																																																																																													
Zona locuinte unifamiliale			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 cai de circulatii	0	0	977	26.97																																																																																													
Zona spatii verzi publice	0	0	434	11.98																																																																																													
Suprafata totala a zonei studiate	3623	100	3623	100																																																																																													
3.2	ALINIAMENTE SI RETRAGERI	In zona UTR 1 constructiile se vor alinia la strada nou creata 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 se va alinia la frontul Strazii Mihail Kogalniceanu</u> Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage minim 3.00m de lalura unde nu se lipeste de limita laterala In zona UTR 2 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 ECHIPARI EDILITARE	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. Alimentarea cu apa se va face din rețeaua existenta a Municipiului Arad. Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la rețeaua existenta a Municipiului Arad. Imobilele vor fi racordate la rețeaua electrica a Municipiului Arad. Deseurile rezultate din activitatea spatiilor si din curatenia incaperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate. 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.																																																																																															
3.4	CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI	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. Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanța aferente acesteia. În aceste categorii sunt incluse: • Costuri pentru intocmirea avizarea si aprobarea PUZ; • Costuri pentru operatiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ; • Costuri care implică amenajarea infrastucturii căilor de circulație auto și pietonale ce devin publice • Costuri care implică amenajarea spațiilor verzice 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 REALIZARII INVESTITIEI	• întocmirea 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:	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: • 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 • 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 izolate - cuplate UTR 1(6 parcele) și insiruite UTR 2 (5 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. Prin implementarea PUZ-lui <u>strada propusă trece în domeniul public iar riveranii vor putea să realizeze accese noi</u> și 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. 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