

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”
AMPLASAMENT	Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad
BENEFICIAR	Tîmpa Marius
PROIECTANT GENERAL	S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenurilor ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, situate în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reparcelării și reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă pentru funcțiuni de mixte de locuire, servicii și comerț și spații administrative.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1501 din 3.10.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de nord a municipiului Arad.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018.

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Arad, str. Romaniței, identificată prin C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, intravilan.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din **U.T.R. 26**, funcțiune dominantă **LM** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona **LMu26g**, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt **spații comerciale și prestări servicii**

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată;
- la Sud – Teren proprietate privată;
- la Est – Teren domeniu public al U.A.T. Arad, Str. Romaniței, C.F. nr. 359198;
– Teren proprietate privată, identificabil prin CAD. 355171 Arad, C.F. nr. 352897 Arad, C.F. nr. 343889 Arad, C.F. nr. 343822 Arad;
- la Vest – Teren proprietate privată, identificabil prin C.F. nr. 342362 Arad, C.F. nr. 355037 Arad, C.F. nr. 316771 Arad, C.F. nr. 352664 Arad și Terenuri proprietate private Str. Rozelor nr. 130, nr. 128, nr.126, nr. 124, nr.122, nr. 120.

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 5.089,00 mp, conform extraselor C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de 113,62 m. În prezent pe imobilele

identificate prin C.F. nr. 308100 Arad, 308164 Arad și 308083 Arad se află amplasați stâlpi ce deserveșc sistemul de iluminat stardal.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308083 Arad	291,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 344,347
2	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308100 Arad	314,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 354, 24, 359, 358
3	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308101 Arad	196,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
4	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308128 Arad	200,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
5	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308164 Arad	280,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 351, 21, 352
6	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308167 Arad	326,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 344,17,16 15, 345
7	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308170 Arad	196,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
8	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308184 Arad	279,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 349, 19, 351
9	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308185 Arad	280,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 347, 349

10	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308189 Arad	483,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial
11	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308107 Arad	290,00	Curți construcții	DA	-
12	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	342933 Arad	1.075,00	Drum	DA	Împrejmuit parțial între punctele 13, 347. Stradă
13	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	342934 Arad	879,00	Drum	DA	Neîmprejmuit. Stradă

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată se află în nordul municipiului Arad și este reglementată în cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018 ca fiind parte din **U.T.R. 26**, funcțiune dominantă **LM** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona **LMu26g**, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt **spații comerciale și prestări servicii**

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este una mixtă: zonă rezidențială și zonă de funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. :

- P.O.T. existent = 35%
- C.U.T. existent = 1,05
- S teren = 5.089,00 mp
- Regim de inaltime: P,P+1, P+2E.

Situația propusă :

P.O.T. max. :

- Z1: 50% (pentru zonele cu construcții comerciale);
- Z2: 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

C.U.T. max. :

- Z1: 1,5;
- Z2: 0,9 - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

H max.coamă = 12,00 m, H max. cornișă = 8,00 m;

Regim de inaltime pâna la 3 niveluri supraterane - conform prevederilor din HCL nr.

669/2023;

Spatii verzi:

- Z1 min. 15% (pentru zonele cu construcții comerciale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022
- Z2 min. 50% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune reparcelarea și schimbarea categoriei de folosință a acestuia din drum pentru C.F. nr. 342933 Arad, respectiv C.F. nr. 342934 Arad în curți construcții.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta studiată se află în nordul municipiului Arad, str. Romaniței, identificată prin C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, intravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată;
- la Sud – Teren proprietate privată;
- la Est – Teren domeniu public al U.A.T. Arad, Str. Romaniței, C.F. nr. 359198;;
– Teren proprietate privată, identificabil prin CAD. 355171 Arad, C.F. nr. 352897 Arad, C.F. nr. 343889 Arad, C.F. nr. 343822 Arad;
- la Vest – Teren proprietate privată, identificabil prin C.F. nr. 342362 Arad, C.F. nr. 355037 Arad, C.F. nr. 316771 Arad, C.F. nr. 352664 Arad și Terenuri proprietate private Str. Rozelor nr. 130, nr. 128, nr.126, nr. 124, nr.122, nr. 120.

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 5.089,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) pentru fiecare dintre loturile propuse.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de reglementări urbanistice **U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reparcelare și modificarea categoriei de folosință a terenurilor 342934 Arad, respectiv 342933 Arad din drum în curți construcții .

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- În funcție de avizul deținătorului LEA de pe teren se urmărește dezafectarea/mutarea acesteia, soluție ce va fi definită într-o etapă ulterioară.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni mixte (Locuințe individuale & Servicii și comerț) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime 3 niveluri supraterane, $h_{\max \text{ cornișă}}=8,00\text{m}$, $h_{\max}=12,00\text{m}$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

Z1: ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE subzonă LOCUINȚE INDIVIDUALE* & SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (Li+ISCo)

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	50,00%
C.U.T.	1.05	1.5

Z2: ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE* (Li)

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	35,00%
C.U.T.	1.05	0.9

* LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUIȚE (Lii) / CUPLATE (Lic)

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul pe teren se va realiza de pe strada Romaniței. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verz și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din drumul colector, circulația în incinta parcelor dedicate serviciilor publice și spațiilor comerciale, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

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

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor 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

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu este cazul.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Întocmit,
arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE