

ARHIMAR

ARHITECTURĂ / URBANISM

Documentație pentru obținerea

AVIZ DE OPORTUNITATE

Elaborare PUZ si RLU: zona sud, cartier Sub Cetate

mun. Arad, jud. Arad

Beneficiar	SC Damaluc SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania
Amplasament	sud cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1493/ 2023
Faza proiect	P.U.Z

Cluj Napoca
August 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foai de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu justificativ
4. Certificat de Urbanism
5. Extrase C.F.
6. Certificat de inregistrare O.R.C

PIESE DESENATE ARHITECTURA:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. PUZ- A 01 – Incadrare in zona | -sc. 1/20000 |
| 2. PUZ- A 02 – Situatie existenta | -sc. 1/2000 |
| 3. PUZ- A 03 – Situatie propusa | -sc. 1/2000 |

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

I. DATE GENERALE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	Elaborare PUZ si RLU: zona sud, cartier Sub Cetate
Beneficiar	SC Damaluc SRL reprezentat de Maxinan Gheorghe str. Petru Rares nr. 28, Arad - Romania
Amplasament	sud cartier Sub Cetate (str. Cetatii - str. Pompei)
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1493/ 2023
Faza de proiectare	P.U.Z.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI – SITUATIA EXISTENTA

I.2. Obiectul PUZ-ului

Solicitari ale temei-program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **SC DAMALUC SRL**, pentru lucrarea „**Elaborare PUZ,RLU: zona sud cartier Sub Cetate**” str. Cetatii - str. Pompei, Mun. Arad, jud. Arad.

Zona reglementata se regaseste in prezent in intravilanul com. Mun. Arad

Prin PUZ se doreste reglementarea retragerilor fata de limitele de proprietate, zona edificabila, indicii urbanistici, traseul de drumuri si accesuri pe amplasament care sa deserveasca limita reglementata prin PUZ.

Prin PUZ se doreste comasarea parcelelor din zona de studiu intr-o singura parcela si reparcelare ulterioara.

Pentru terenul reglementat a fost emis CU numar 586 din 13/04/2023 emis de Primaria Mun. Arad.

I.3. Surse documentare

Surse de documentare

Ridicarea topografică

Extrase C.F.

P.U.G. Mun. Arad

I.4. Regimul juridic al terenului

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in intravilanul localitatii Arad judetul Arad, este identificat prin **CF nr. 353478, nr. 301911, nr. 301910, nr. 353476, nr. 305768, nr. 305766, nr. 305765, nr. 306445**, suprafata pe care se doreste edificarea unui ansamblul mixt(rezidential, comert, hotel, servicii).

S teren total CF = **243 551 mp**

S teren initiator PUZ = **243 551 mp**

S teren total reglementat = cca **255 290 mp (include si zona de protectie teava de gaz)**

Terenurile in suprafata totala de **243 551 mp** care fac parte din zona reglementata si care au initiat prezenta documentatie, sunt identificate prin CF, dupa cum urmeaza:

Nr. Cad	Arie totala (mp)	Intravilan
353478	65551	Mun.Arad
353476	29619	Mun.Arad
305768	18681	Mun.Arad
301911	13017	Mun.Arad
301910	7140	Mun.Arad
305766	18179	Mun.Arad
305765	6469	Mun.Arad
306445	84895	Mun.Arad

Pe **CF 353478** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 353476** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 305768** nu exista inscrieri privitoare la sarcini

Pe **CF 301911** exista inscrieri privitoare la sarcini in favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,

Pe **CF 301910** exista inscrieri privitoare la sarcini in favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,

Pe **CF 305766** exista inscrieri privitoare la sarcini

- in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD

- Intabulare, drept de SERVITUTEDE TRECERE, pentru drumurile

existente si viitoare construite, in favoarea imobilului cu nr. cadastral 14651 in scris in CF 305765 Arad.

Pe **CF 305765** exista inscrieri privitoare la sarcini

- in favoarea CEC BANK SA SUCURSALA ARAD,

- in favoarea STATULUI ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Pe **CF 306445** exista inscrieri privitoare la sarcini

- - in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD

I.5. Regimul economic

Actualmente amplasamentul ce face obiectul studiului nostru se gaseste in intravilanul loc. Arad. Terenul este liber de constructii.

Conform CF-ului, parcela se incadreaza in categoria de folosinta: *curti constructii*;

I.6. Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG Arad**, pe terenul studiat se identifica UTR 31, UTR 64, UTR 65.

POT maxim = 60%
CUT maxim = se va stabili prin PUZ

Sc existenta = 0.00 mp; POT existent = 0.00 %
Scd existent = 0.00 mp; CUT existent = 0.00

Perimetrul vizat pentru aceasta investitie, se propune introducerea in Unitatea Teritoriala de Referinta **U.T.R. M (mixt), C (comert), L (locuire), Ve (zona verde), Vp (zona verde de protectie)** .

II. STADIUL ACTUAL

II.1. Evolutia zonei

Zona care face obiectul acestui studiu face parte in mare parte din intravilanul mun. Arad.

Statutul zonei este intr-o continua evolutie si repartizare functionala, datorata expansiunii zonelor mixte limitrofe arterei de circulatie - str. Cetatii - str. Pompei.

Exista potential de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care sa reglementeze terenurile libere. Se impune constituirea obiectivelor de utilitate publica aferente tramei stradale si infrastructurii edilitare de interes local, trama stradală majoră, comert, locuințe, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii.

II. 2. Încadrarea în localitate– Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul localitatii Arad, in partea de sud a cartierului Sub Cetate intre str.Cetatii si str. Pompei si afla in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

In concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

II.4. Circulatia

Accesul pe teren se realizeaza, in prezent de pe strada Diogene si strada Pompei.

II.5. Ocuparea terenurilor

In zona studiata exista cladiri cu destinatia de locuinte colective si individuale.

Geometria terenului

Terenul are forma neregulata si este incadrat la sud de proprietati publice, la nord de proprietati private, la est de Strada Pompei iar la vest de proprietati private si Canalul Tiganca . Ca si relief, terenul este plat.

Suprafata totala a terenului initiator PUZ este de 243551mp si are front la str. Pompei si Diogene.

II.6. Vecinatati

- Nord: proprietati private si tr. Diogene;
- Est: str. Pompei;
- Sud: proprietati ale statului Roman;
- Vest: proprietati private si Canalul Tiganca .

II.7. Cai de comunicatie – accese

Accesul pe teren se realizeaza, in prezent de pe strada Diogene si strada Pompei.

II.8. Echipare edilitara

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

III. SITUATIA PROPUSA

III. 01. Prezentarea investitiei/ operatiunii propuse

Tema de proiect propune elaborarea PUZ pentru reglementare condiții construire ansamblu mixt, locuinte, servicii, administrativ, comert etc.

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic Zonal, constă reglementarea condițiilor de construire, prin studierea acceselor și a traseelor circulațiilor publice auto și pietonale, posibilitatile de realizare a infrastructurii, a rețelilor edilitare precum și a zonelor de utilitate publică.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea P.U.Z.-ului sunt următoarele :

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerentă ;
- diversificarea funcțiilor și creșterea gradului de dotare a zonei ;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară pentru realizarea unui ansamblu de imobile care cuprinde multiple funcțiuni ;
- POT, CUT, regim de înălțime și funcțiuni propuse ;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația existentă în zonă ;
- circulația judiciară a terenurilor ;
- aliniamente și retrageri impuse ;

III. 02. Indicatori urbanistici propusi

Suprafata teren totala reglementata prin PUZ = cca 255290mp

Se propun urmatoarele unitati teritoriale de referinta: UTR L (functiune locuire colectiva), UTR C (functiune principala comert), UTR M (functiune mixta), UTR Ve (Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat), UTR Vp (Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră)

SUPRAFETE ZONIFICARE					
		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
S teren studiata		255290.00	100.00	255290.00	100.00
	S UTR 31	6531.00			
	S UTR 64	67263.00			
	S UTR 65	181496.00	71.09		0.00
	S UTR M	0.00	0.00	213325.00	83.56
	S UTR C	0.00	0.00	12826.00	5.02
	S UTR L	0.00	0.00	6018.00	2.36
	S UTR Ve	0.00	-	13429.00	5.26
	S UTR Vp	0.00	-	9692.00	3.80

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR	PROPOS				
	conform PUZ				
	UTR L	UTR C	UTR M	Vp	Ve
	Zona locuire colectiva	Zona comert	Zona functiune mixta (comert-locuire-turism)	Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră	Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
INDICI URBANISTICI					
POT max	40.00	50.00	60.00	0.00	0.00 %
CUT max	2.50	1.00	3.60	0.00	0.00
CARACTERISTICI TEHNICE					
Regim de inaltime	(S)+D+P+5	(S)+P+M	(S)+D+P+15	-	-
H max	21	12	55	0	0 m
Spatii verzi min	25	15	30	80	80 %

Circulatiile- Platformele amenajate pentru accesese auto si pietonale, vor fi realizate din materiale de buna calitate, iar cele pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic, asfat dale carosabile (dupa caz).

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

Spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, loc de joaca sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului.

Parcarile- vor fi amenajate la nivelul solului si in etajele subterane si supraterane (dupa caz) ale constructiilor propuse.

Numarul acestor locuri de parcare, precum si distribuirea acestora in amplasament va fi rezolvata in detaliu in cadrul proiectelor de arhitectura ce vor fi intocmite pentru fiecare zona in parte. Dimensionarea locurilor de parcare urmand sa fie facuta in conformitate cu prevederile normativelor si STAS-urilor in vigoare specific pe fiecare functiune propusa. Pentru zona de locuire colectiva, se va asigura 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament propus.

Dezvoltarea echiparii edilitare

Se vor realiza extinderi, la racordurile si bransamentele la utilitatile publice din zona si la cele necesare realizarii investitiei.

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere față de proprietățile vecine se va propune prin elaborarea PUZ-ului.

Regimul de inaltime

Regimul de înălțime se va propune prin elaborarea PUZ-ului
- maxim 55 metri

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat în interiorul parcelei, în apropierea accesului auto, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

Spatiu verde pe parcela

Cadrul procedural de elaborare și avizare a planurilor de amenajare peisagistică și a proiectelor tehnice pentru realizarea clădirilor și amenajărilor propuse pe teritoriul reglementat de acest studiu urbanistic zonal este reglementat de Anexa la Hotărârea nr. 572/26.10.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad REGULAMENT PENTRU ASIGURAREA SUPRAFETEI MINIME DE SPAȚII VERZI PENTRU LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI ARAD.

Astfel pentru functiuni de locuire colectiva, comert si turism se vor aplica recomandarile de mai jos:
FUNCTIUNE COMERCIALA:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din S _{teren}	15	1 / 50	15	15	1 / 4

FUNCTIUNE TURISM SI AGREMENT:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
25,00 % din Steren	30	1 / 30	30	30	1 / 5

FUNCTIUNE LOCUINRE COLECTIVA:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2mp/locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

Pentru cladiri cu functiune mixta se vor aplica recomandarile de mai sus, proportional in functie de suprafata desfasurata a fiecărei functiuni.

III. 03. Modul de integrare a investitiei in zona/ operatiuni propuse in zona

Se vor impune prin elaborarea PUZ-ului, o reglementare a unei organizări arhitectural-urbanistice a zonei, prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza în zonă și încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu coerent.

III. 04. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Realizarea zonelor cu functiune de locuire, comert si turism - propusa prin acest proiect, va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social. Aceasta investitie va crea un pol de

locuire venit sa completeze functiunile de afaceri, sociale, sportive si de agreement existente deja in vecinatate sau planificate pe termen scurt si mediu.

III. 05. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului privat

NR.CRT	Categoriile de costuri	Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor
1	2	3
CAP. 1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului	
1.1	OBȚINEREA TERENULUI	X
1.2	AMENAJAREA TERENULUI SI PARTIAL CIRCULATIILOR CAROSABILE	X
1.3	AMENAJĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI	X
CAP. 2	Cheltuieli infrastructura; rețele de racord, utilități ext.	
2.1	RACORD APĂ RECE	X
2.2	RACORD CANAL MENAJER	X
CAP. 3	Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică pe șantier	
3.1	STUDII DE TEREN: GEO, TOPO, HIDRO	X
3.2	CHELTUIELI PENTRU AVIZE ȘI ACORDURI +C.U.+A.C.	X
3.3	PROIECTARE ȘI INGINERIE	X
3.4	CHELTUIELI PRIVIND ORGANIZAREA LICITAȚIILOR DE EXECUȚIE	X
3.5	CONSULTANȚA ȘI ASISTENȚA TEHNICĂ	X
CAP. 4	Cheltuieli pentru investiția de bază	
4.1	CLĂDIRI, INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR ȘI REȚELE	X
4.2	MONTAJ UTILAJE TEHNOLOGICE, INCLUSIV REȚELE AFERENTE	X
4.3	UTILAJE ȘI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	X
4.4	UTILAJE , ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CU MONTAJ	X
4.5	DOTĂRI, INCLUSIV UTILAJE CU DURATA MARE DE SERVICIU	X
	TOTAL PARȚIAL CAP.1+CAP.2+CAP.3+CAP.4	
CAP. 5	Alte cheltuieli	
5.1	ORGANIZARE DE ȘANTIER (3,5%)	X
5.2	COMISION, TAXE, etc. (ICLPUAT 0,7%)	X
5.3	CHELTUIELI DIVERSE ȘI NEPREVĂZUTE (5%)	X

III. 06. Propuneri privind metodele de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. **544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,
arh. Vonica Mihai Dan

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea