



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 COMPLEMENTARE	
	Beneficiari/proprietari:	ASTRA VAGOANE CALATORI SA	
	Proiectant:	TECTONICS ART S.R.L.	
1.2	SURSE DOCUMENTARE	PUG Arad si P.U.Z.C.P. Zona monumente protejate - Ansamblul Urban Arad aprobat prin HCLM Arad 201/2014	
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 creerea 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 ZONA ANSAMBLUL URBAN ARAD este un teren care a avut destinatie industriala . Terenul cu suprafata de 3623 mp, are o forma neregulat alungita pe directia Nord-Sud. <u>Conform studiului istorico arhitectural</u> aceasta este rezultata datorita finalizarii urbanizarii a malurilor vechiului brat MURESEL al raului Mures.	
2.3	SITUATIA JURIDICA A TERENULUI		
	Proprietar	ASTRA VAGOANE CALATORI SA	
	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. Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica.	

		Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. 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.
2.6	CIRCULATIA RUTIERA SI FEROVIARA	<i>Terenul studiat se învecinează în partea sudică cu Strada Mihail Kogalniceanu- asfaltată. Iar în partea nordică cu Strada Ioan Rusu Sirianu- asfaltată Terenul studiat nu se află în zona de siguranță a căii ferate.</i>
2.7	OCUPAREA TERENURILOR	<i>Terenul este liber de construcții.</i>
2.8	ECHIPAREA EDILITARA	<i>Zona este echipată cu utilități. Există rețele de apă și canalizare la ambele capete ale parcele – respectiv pe strada I.R. Sirianu și pe str. M. Kogalniceanu Conform Avizului nr 9855/14.04.2025 eliberat de Compania de Apă Arad</i>
2.9	DISFUNCTIONALITAT I	• Inexistența drumurilor și a reglementărilor urbanistice. • Inexistența spațiilor verzi amenajate.
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1	ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI	
		<i>La baza întocmirii acestui plan stau prevederile planurilor urbanistice generale și planurilor de amenajare a teritoriului elaborate pentru zona studiată și documentațiile aprobate privind traseele majore de circulație,</i> In zona din imediata apropiere a prezentei documentații au mai fost aprobate prin HCLM Arad următoarele documentații urbanistice: HCLM 300 din 12.11.2002 – PUD „CASA FAMILIALA D+P+1+M Str. M. Kogalniceanu nr. 14 HCLM 221 din 16.08.2007 – PUD „EXTINDERE LOCUINTA PARTER Str. M. Kogalniceanu nr. 10 HCLM 320 din 13.11.2007 – PUD „SCHIMBAREA REGIMULUI DE INALTIME” Str. M. Kogalniceanu nr. 15 <i>Propunerile din PUZ propun vizează:</i> -realizarea unei zone de locuire pentru locuințe familiale și servicii – o unitate pentru servicii complementare locuirii și dotări publice. -asigurarea amplasamentelor pentru locuințe și funcțiuni complementare acestora, după realizarea aleii de acces : ESTE PROPUȘA O STRADA DE RANG IV CU SENS UNIC dinspre strada M. Kogalniceanu spre strada Ioan Rusu Sirianu. - stabilirea zonei edificabile pentru construcții și a modului de aliniere - asigurarea infrastructurii necesare ridicării calității vieții (drumuri de acces, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz) și stabilirea zonelor de protecție; <i>S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei și de necesitatea protejării mediului.</i> <i>Zona studiată (3623 mp) va primi următoarele funcțiuni:</i> - se propune dezvoltarea zonei de locuire familială și funcțiuni complementare, <i>Locuirea va avea caracter familial cu posibile servicii la parter, cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M, iar funcțiunile complementare locuirii sunt considerate cele legate de comerț, unități de prestări servicii, alimentare publică, medicale, de învățământ, pentru culte, cultură, sportive, turism etc.</i> Numărul de unități locative/parcela va fi condiționat de asigurarea unui nr. de min.1 loc de parcare în incintă / unitate locativă, cu respectarea legii locuinței nr. 114/1996. Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu în fiecare lot (1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, va respecta

prevederile Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 201/2014, 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 zona mediana a terenului studiat- respectiv parcela de la nord de parcela 4 a unei zone de parcare inierbate – 3 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 trei zone verzi compacte de 189mp+166mp+79mp=434mp 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.

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim maxim de inaltime	POT max. (%)	CUT 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

BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI				
Funcțiunea	Existent		Propus		Regim max. de inaltime	Regim min. de inaltime	POT max	CUT max.	Hmax. la cornisa
	mp	%	mp	%					
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 Exceptia este pe parcela de facilitati complementare locuirii unde imobilul se va alinia la frontul Strazii Mihail Kogalniceanu si va fi lipita de latura din stanga.
-----	---------------------------------	---

		Fata de limitele laterale cladirile se vor retrage minim 3.00m de latura unde nu se lipeste de limita laterala <i>In zona UTR 2</i> 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 ECHIPARII EDILITARE	<i>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.</i> Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta a Municipiului Arad. <i>Reteaua de apa propusa va fi din PE-HD DN110, PN10, PE100, va avea o lungime de 175 metri si va contine 2 hidranti DN80 (al doilea fiind amplasat pe capatul retelei conform plansei).</i> <i>Reteaua de apa va avea 11 bransamente deservind cladirile propuse in zona.</i> Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la reseaua existenta a Municipiului Arad. <i>Reteaua de canal propusa va fi din PVC-KG DN250 SN8, va avea o lungime de 176 metri, un numar de 4 camine de vizitare amplasate la aproximativ 50 metri unul de celalalt si 11 camine de racord canal.</i> Pentru canalizarea pluviala a parcelelor din planul urbanistic zonal se propune colectarea apelor pluviale pe parcelele beneficiarilor in bazine de retentie. Apa colectata in bazinele de retentie ale fiecarei constructii se va folosi pentru udarea spatiilor verzi. Pentru canalizarea pluviala a drumurilor din planul urbanistic zonal se propune extinderea retelei de canalizare pluviala care va contine 11 guri de scurgere. Apa colectata cu ajutorul gurilor de scurgere se va trece printr-un separator de hidrocarburi, iar aceasta fiind conventional curata se va introduce in canalizarea menajera in caminul CMexistent in caminul de vizitare menajer existent al retelei stradale de pe strada Ioan Rusu Sireanu. <i>Reteaua de canalizare pluviala propusa va fi din PVC-KG DN250 SN8, va avea o lungime de 172 metri, un numar de 6 camine de vizitare amplasate conform plansei anexate.</i> <i>Imobilele vor fi racordate la reseaua electrica a Municipiului Arad.</i> <u>Deseurile rezultate din constructii vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate.</u> Ulterior, desurile rezultate din activitatea functiunilor complementare locuirii si din curatenia incaperilor vor fi colectate selectiv in pubele dedicate, Pubelele pentru deseuri vor fi amplasate in interiorul fiecarei parcele, in zone special amenajate din cladire.
3.4	CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI	<i>Investitorii vor asigura pe cheltuiala proprie edificarea constructiilor in conditiile stabilite prin documentatia de urbanism propusa, racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare, accesese la drumurile publice si lucrări de refacere necesare in urma interventiilor in domeniul public, precum si alte lucrări stabilite de comun acord cu autoritatea publică locală.</i> Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care tin de realizarea investitiei si implicit costurile de mentenanta aferente acesteia. <i>In aceste categorii sunt incluse:</i> • Costuri pentru intocmirea avizarea si aprobarea PUZ; • Costuri pentru operatiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ; • Costuri care implica amenajarea infrasturcturii căilor de circulație auto și pietonale ce devin publice • Costuri care implica amenajarea spațiilor verze devin publice; • Costuri care implica amenajarea acceselor, a căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implica mentenanta acestora; • Costuri care implica amenajarea terenului și autorizarea si construirea obiectivelor prevăzute prin temă; • Costuri care implica 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	• intocmirea si aprobarea PUZ • dezmembrarea si intabularea parcelelor conform PUZ

		- cedarea drumurilor si a suprafetelor destinate spatiilor verzi (daca este cazul) catre domeniul public al Municipiul Arad - obtinerea autorizatiilor de construire pentru retele edilitare preconizate - extinderea retelelor edilitare in baza unor proiecte de specialitate - amenajarea infrastructurii drumurilor si a aleilor de acces - realizarea constructiilor propuse, finalizate prin receptii - intabularea constructiilor
4.		
4.1	Caracteristicile planurilor si programelor:	a) Interventia propusa se incadreaza in specificul zonei, adica o strada care nu va fi perfect dreapta intre cele doua strazi de la capete - va avea o inflexiune precum Str. I.R. Sirianu sau Str. Alexandru Gavra, va avea zone verzi una la intersectia cu I.R. Sirianu si doua in zona mediana, aducand in completare servicii si facilitati accesibile nu doar investitiilor din zona parcelata ci si a celor din cvartal; b) Tendinta de indesire a zonei se dovedeste si prin documentatiile de urbanism anterioare, adica in zona din imediata apropiere a prezentei documentatii au mai fost aprobate prin HCLM Arad urmatoarele documentatii urbanistice: HCLM 300 din 12.11.2002 – PUD „CASA FAMILIALA D+P+1+M Str. M. Kogalniceanu nr. 14 HCLM 221 din 16.08.2007 – PUD „EXTINDERE LOCUINTA PARTER Str. M. Kogalniceanu nr. 10 HCLM 320 din 13.11.2007 – PUD „SCHIMBAREA REGIMULUI DE INALTIME” Str. M. Kogalniceanu nr. 15 c) Relevanța planului sau programului pentru revitalizarea zonei deriva din beneficiile <u>transformarii unei zone industriale</u> prinsa intr-un cvartal cu cladiri predominant rezidentiale in completare cu cladiri de locuit moderne cu zone verzi individuale si comune; d) Prin transformarea parcelei pe care 99% din suprafata era ocupata de vechi cladiri industriale – ateliere, soproane si baraci cu invelitori metalice rugunate, inlocuirea platformelor betonate cu zone de teren inierbat si cu plantatii de arbori, arbusti si garduri vii se va realiza o imbunatatire a calitatii aerului si o scadere a temperaturilor ridicate din timpul verilor tot mai fierbinti; e) Prin implemetarea propunerilor din PUZ se vor realiza cladiri moderne care vor fi sustenabile din P.D.V. energetic, utilizarea panourilor solare va reduce amprenta de carbon a zonei.
4.2	Caracteristicile efectelor:	a) impactul zonei rezidențiale amplasate într-un cartier cu caracter dominant rezidențial cu <u>acces doar dinspre strada M. Kogalniceanu, cu iesire doar viraj dreapta in strada I.R.Sirianu</u>, tinand cont de proximitatea strazii Varful cu Dor care permite acesul facil catre centrul Municipiului Arad si catre centura/autostrada, de tendinta de dezvoltare/utilizare a mijloacelor de transport individual ecologic/electric nu va avea un impact negativ asupra locuitorilor zonei. b) daca analizam DIFERENTA MAJORA dintre suprafata ocupata de circulatii, platforme si constructii care initial era de 99%; prin propunerea de 50% pt circulatii, platforme si constructii, distingem natura cumulativă a efectelor care influențează pozitiv calitatea vieții in intregul cvartal; c) datorita distantei de peste 40.00km pana la frontiera de stat nu exista efecte de natura transfrontieră, deci nu intră sub auspiciile Convenției Espoo; d) datorita functiunii majoritar/preponderent rezidentiala a proiectului nu exista risc de accidente; e) mentinand un raport pozitiv/benefic asupra maririi populatiei (o locuinta/parcela) si marirea zonei verzi/neconstruite in zona, nu vor fi efecte negative de natura a afecta negativ populatia existenta si potential afectata; f) deoarece destinatia initiala a terenului a fost de uz industrial plasata in mijlocul unei zone rezidentiale, nu exista pericolul vreunei influente negative prin construirea a 10 locuinte individuale, iar distantele fata de elementele de patrimoniu cu valoare istorica – peste 200.00 m fata de TURNUL DE APA si peste 400.00m fata de BISERICA SARBEASCA PETRU SI PAVEL, nu pun in pericol: (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; (iii) folosirea terenului în mod intensiv; g) nu exista zone sau peisaje care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.
5.	CONCLUZII	

	Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale:	<i>Având în vedere cele prezentate, considerăm că dezvoltarea zonei de locuire cu 10 parcele pentru locuinte familiale, 1 parcela pentru locuinta si servicii, 1 pentru drumu si parcare si 3 parcele pentru spatii verzi, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării Municipiului Arad.</i>
		Intocmit, Arh .urb. Marius NICORICI –CALANCE