

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări.
servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **“Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”**

AMPLASAMENT: **Calea Aurel Vlaicu nr 14, terenurile identificate cu numerele de CF 356379, 356373, 356374 nr. Cad. 356379, 356373, 356374**

NR. PROIECT: **66/2022**

BENEFICIAR: S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD,S.R.L.
sediul in Arad, strada Poetului nr.1/C
nr.tel. _____

ȘEF DE PROIECT: **MODULAR S.R.L.**
Strada Nicolae Grigorescu Nr 7, Municipiul Arad, județul Arad T.: 0740166298 |
E.: office@modular.com.ro, lauradoba@gmail.com

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

in vederea obținerii
Avizului de Oportunitate
pentru proiectul

“ Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”

Jud. Arad, Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 14

Extras C.F. nr. **3629679**(provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372), **360374, 360373**

nr. Cad. **3629679**(provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372), **360374, 360373**

1. DATE GENERALE

a. DENUMIRE OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

“ Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020”

b. AMPLASAMENT

Calea Aurel Vlaicu nr 14, terenurile identificate cu numerele de CF 3629679(provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372), 360374, 360373

Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații este poziționat in zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan neamenajat autorizat cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vânători , la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica si strada Roșiori iar la nord de zona industrială.

c. BENEFICIAR INVESTIȚIE

S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD,S.R.L.
cu sediu in Arad, strada Poetului nr.1/C

d. ELABORATORUL STUDIULUI

SC MODULAR S.R.L.

Strada Nicolae Grigorescu Nr 7, Municipiul Arad, județul

2. Informații privind proiectul propus

a. SITUAȚIA EXISTENTA

Pentru lucrare de fata s-a emis de către Primăria Mun. Arad **Certificatul de Urbanism** cu nr **1610** din **08.09.2022**.

Amplasamentul studiat este poziționat in zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD.

S-a emis

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin

C.F. 362979 S = 123 218.00 mp(provenit din dezmembrarea lotului identificat prin extrasul CF nr 360372)

C.F. 360373 S = 7 568.00 mp

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

C.F. 360374 S = 4 095.00 mp

Suprafața totală însumată a terenului este de 134 881.00 mp.

Circulație principală în zona se desfășoară pe Calea Aurel Vlaicu, Calea 6 Vânători și pe str. Roșiori.

Terenurile au o formă neregulată în plan, având multiplu front stradal, fiind delimitat **-la sud** de subzona mixtă și subzona de locuințe colective reglementată prin HCL nr.152/26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,

-la vest strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta S.C.ICPV SA ARAD+ AC Vagoane

- la est terenul în proprietatea S.C. Europe Logistic S.R.L., S.C.Lazar & Sohne S.R.L, Calea 6 Vânători, imobile de locuințe colective pe Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr.2

- la nord parcela lot 9 cu CF 356381 și de zona industrială, strada Curtici

Terenul studiat este proprietatea privată a S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

Caracteristici arhitecturale ale zonei

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu același nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 până la P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului.

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocalate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la potențialul său maxim.

Incinta studiată a fost printre primele zone de producție dezafectate în cartierul Aurel Vlaicu, aceasta fiind propusă spre dezafectare și reconversie în zonă comercială și rezidențială prin inițiativa vechiului proprietar (S.C. IMAR S.A.).

De asemenea în prezente pe terenul studiat funcționează ca reglementare o documentație urbanistică de tip PUZ, aprobată prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020 ce are ca obiectiv principal dezvoltarea unei zone specifice centrelor urbane.

b. CADRU LEGISLATIV SI NORME SPECIFICE

- R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism-indicativ: GM 007-2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ: GM 010-2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- P.U.G. al Municipiului Arad

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat.

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 40 -

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

activități industriale și de depozitare. Funcțiunea dominantă a zonei - activități industriale și de depozitare, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei.

Această funcțiune - unități industriale poluante I40b - a fost modificată prin P.U.Z. „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad” în zonă rezidențială și de servicii.

B. Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial și de servicii – Zona IMAR Arad”, aprobat prin HCLM Arad nr. 230/2007, cu o valabilitate de 7 ani (acest P.U.Z. a expirat în 2014).

- Funcțiunea dominantă: locuire colectivă S+P+3E÷7E, instituții și servicii (clădiri de birouri, centru comercial) 2S+P+3E÷10E
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: perdele de protecție cu valoare de parc, centru sportiv
- Funcțiuni propuse: funcțiune mixtă - locuire colectivă, instituții și servicii
- Interdicții permanente: unități industriale și depozitare

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

C. PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

Zonificarea cuprinde 3 zone:

1. UTR Lc

Situat pe limita vestica și zona centrala zonei studiate. Cuprinde o suprafața de 87701,70mp Este zona destinata locuințelor colective și funcțiilor complementare, cu regim maxim de înălțime S/D+P+10+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului, și pe strada Roșiori.

În cadrul acestui UTR se înscrie și subzona reglementata ca UTR ZV, ce este destinata a fi propusa gradina de cartier.

Indicatorii urbanistici se vor calcula la întreaga suprafață a terenului (inclusiv a subzonei verzi) cuprinsa de circulația publica (noua strada propusa prin documentația urbanistica).

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 3.500 ADC/mp teren

2. UTR M

Situat pe limita sudica și partea estica zonei studiate. Cuprinde o suprafață de 54182,81mp Este zona destinata locuințelor colective + Servicii și Comerț, cu regim maxim de înălțime S/D+P+8+Eretras.

Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului.

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 70%

CUT maxim = 3.500 ADC/mp. Teren

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

3. UTR Li

Este situat pe limita nordica. Cuprinde o suprafața de 33 566,92mp. Este zona destinata locuințelor individuale, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1etaj/M/E_{retras}. Accesul carosabil la aceasta subzona va fi asigurat dinspre Calea Aurel Vlaicu și prin intermediul drumului colector în curs de execuție pe limita estica a amplasamentului.

Indicatorii urbanistici sunt:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,050 ADC/mp. teren

c. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII PE TERENUL REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT PRIN HCL 152/26.05.2016 PE AMPLASAMENTUL FOSTEI PLATFORME INDUSTRIALE IMAR :

- ETAPA 1 – Construire imobil 43 apartamente – R32 autorizat prin A.C. nr 1285/19.11.2018 – recepționat

S-a autorizat drumul de acces de pe Calea Aurel Vlaicu și este recepționat

- ETAPA 2 – Construire imobil 44 apartamente – R33 – autorizați prin A.C. nr 674/ 9 iulie 2019 – se afla în curs de execuție

- ETAPA 3 – Construire imobil 52 apartamente – R34 – autorizat prin AC nr 1358 din 10 dec 2019

Incinta studiata, primul cvartal din PUZ aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020 închide incinta in care s-au autorizat imobilele de locuințe colective enumerate mai sus.

d. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII PE TERENUL REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 432 DIN 16 OCTOMBRIE 2020 PE AMPLASAMENTUL FOSTEI PLATFORME INDUSTRIALE IMAR :

3. - ETAPA 1 – Construire imobil R35 autorizat, recepționat și intabulat conform AC nr.117 din 23.feb.2021, pe parcela identificate prin extrasul Cf 356373

4. - ETAPA 2 – Construire imobil R36 autorizat și în curs de execuție conform AC nr.124 din 3.martie.2021 pe parcela identificate prin extrasul Cf 356376

5. Loturile 01 până la 08 formează primul cvartal propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 432 din 16 octombrie 2020.

6. - ETAPA 3 – Construire imobil R37 autorizat și în curs de execuție conform AC nr.680 din 12 SEP. 2022 pe parcela identificate prin extrasul Cf 362725

e.MODIFICAREA DEZVOLTĂRII PE TERENUL REGLEMENTAT DE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 432 DIN 16 OCTOMBRIE 2020 PE AMPLASAMENTUL FOSTEI PLATFORME INDUSTRIALE IMAR

Se păstrează principiile de baza dezvoltate în documentația PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

Se dorește în principal doar schimbarea proporțiile suprafețelor celor 3 tipuri de UTR-uri:

Tip UTR	Suprafața reglementata prin PUZ HCL 432 din 16 octombrie 2020 (mp)	Suprafața care se adaugă / scoade (mp)	Suprafața rezultata (mp)	Suprafața reglementa prin nou PUZ (mp)
LI	33 566.92	+ 34 115.39	67 682.31	47 066.97
LC	78 248.29	-9 066.47	69 181.82	65 163.04
M	54 182.81	-39 148.53	15 034.28	7 989.93
ZV	9 519.98	+5 138.73	14 658.71	14 658.71
Total	175518			134 878.65

In urma analizelor de piață, datorita indicatorilor economici se considerat ca UTR Li va avea o suprafață considerabil mai mare.

Se dorește o reconfigurarea a circulațiilor si a zonelor ocupate de celelalte doua UTR-uri.

Spațiu destina zonelor verzi si parcului va fi mult mai generos si poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI, INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE:

In urma unor studii de piață, datorita evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestui studiu si datorita schimbărilor economice si sociale ce au avut loc in ultima perioada atât la nivel național cat si la nivel global, beneficiarul a decis o remodelare a PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 432 DIN 16 OCTOMBRIE 2020.

Acesta remodelare presupune:

1. **reducere a densității** ce a fost propusa prin PUZ anterior
2. **reducere semnificativa a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor si comerțului**
3. **dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale**
4. **creșterea zonelor destinate spatiilor verzi**
5. **evitarea construiri foarte compact** - evitare unor construcții ce pot forma fronturi mari

Conceptul general al PUZ-ului anterior de a crea o "INIMA Verde" in centrul orașului, un cartier ce este organizat in jurul unui parc se păstrează si va fi si mai mult evidențiat in noua configurație a scheletului stradal dar si datorita faptului ca suprafața **parcului se mărește cu aproximativ ~5 000mp.**

Se va păstra idea de baza a dezvoltării, adică zonele verzi dintre imobilele de locuințe colective vor fi amenajate cea ce va crea zone de locuințe colective grupate in jurul unor „curți” îngrădite și securizate la care au acces doar locatarii, astfel organizat spațiu dintre imobile devine o „camera de zi comuna”.

Imobilele situate în jurul parcului central vor fi dispuse in așa fel încât masa de vegetație cu dimensiuni mari cât si amenajările să fie vizibile din principale căi de acces ale zonei.

Se păstrează în partea de N, dar se mărește spre S, dezvoltarea unei zone rezidențiale

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

caracterizata prin: locuire individuală, cu clădiri de mici dimensiuni, amplasate izolat, cuplat sau înșiruit, cu străzi cu acces privat, formând astfel o „curte comuna”, zona bogata in vegetație de dimensiuni medii cu rol de protecție dar care formează si o imagine cu valoare peisajeră. Toate aceste caracteristici doresc sa ofere zonei de locuire individuale un grad ridicat de confort.

Se vor amplasa în imediata vecinătate a căilor de acces in zonă imobile cu caracter funcțional mixt pentru a nu aduce valori mari de trafic in zona destinata exclusiv locuiri.

Imobilele situate pe parcelele cu funcțiuni mixte vor fi organizate după cum urmează: la parter si la primul etaj către strada vor fi amplasate spatii comerciale, de servicii, si acolo unde permite retragere fata de strada se pot amplasa terase ale spatiilor de alimentație publica fără a afecta circulația.

Pentru a crea o imagine de ansamblu degajată si aerisita dar si pentru a oferi condiții cu un grad ridicat de locuire distanta dintre imobile va fi minim înălțimea pana la cornișă ultimului etaj complet a imobilului mai înalt

Rezolvarea circulațiilor si a parcajelor este mai avantajoasa, facilitând foarte mult accesul si traficul în zona, in special pentru cei care tranzitează zona.

In planșa modificatoare a PUZ-lui anterior se pot observa mai bine schimbările abordate de noua documentație.

Zonificare funcțională va păstra caracterul anterior si va fi după cum urmează:

UTR Li - Locuințe individuale si colective mici

Utilizări admise:

Locuințe individuale mici si medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejmuiri, plantații; amenajări exterioare

Utilizări admise cu condiționări

Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni in afara celor menționate la Art. 1 si Art.2.

Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții: locuințe izolate – front minim 12m, suprafața minima 300mp; locuințe cuplate – front minim 10m, suprafața minima 250mp; locuințe înșiruite – front minim 8m, suprafața minima 150mp.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1e/M(Er) (10metri la coama).

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 1,20

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

UTR LC - Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter.

Utilizări admise:

Locuințe colective cu apartamente, garaje, parcări, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel a imobilelor de locuit.

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni în afara celor menționate la Art. 1 și Art.2. Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari. Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este S/D+P+10+Eretras; se admit suplimentar maxim două niveluri retrase (H maxim = 45metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 40%. CUT maxim = 3,5.

Deoarece zona centrală a planului urbanistic a fost gândită unitar (ca un sigur sistem ce îmbină antropicul cu natura), la calcularea indicatorilor urbanistici, respectiv a procentului de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului pentru UTR LC se va lua în considerare și suprafața înscrisă în UTR ZV, acesta fiind o sub zonă a UTR LC.

UTR M - Zona cu funcțiuni mixte

Utilizări admise

Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul; activități manufacturiere nepoluante; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite.

Parcaje subterane, la sol și multietajate.

Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri;

Locuințe colective.

•locuințe cu parții special cu care pot include spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea – amplasate la parterul clădirilor.

Locuințe cu parții special care includ spații pentru profesii liberale – dar fără a depăși proporția de maxim 60 % din ADC

PROIECT NR.: 66/2022

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD

OBIECTIV: Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale si prestări. servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020

Utilizări interzise

Se interzic orice construcții funcțiuni in afara celor menționate la Art. 1 si Art.2.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este P + 8+Eretras; se admit suplimentar maxim doua niveluri retrase. (H maxim = 35metri). Numărul de niveluri subterane nu este limitat.

Indicatori urbanistici.

POT maxim = 70%. CUT maxim = 3,5

ÎNTOCMIT

DATA, 09.09.2022

arh.dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru

stag.urbanism arh.dipl. Fodor-Doba Laura