

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

**DENUMIREA PROIECTULUI**  
**AMPLASAMENT**  
**BENEFICIAR**  
**FAZA**  
**DATA ELABORĂRII**

**CONSTRUIRE CASE FAMILIALE**  
Mun. Arad, Str. Nouă nr. 18-20  
S.C. TEMPLIER GRUP S.R.L.  
STUDIU DE OPORTUNITATE  
Nov. 2021

### 1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în partea vestică a acestuia (cartierul Gai).

Incinta este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu și Str. Bogdan Voievod, într-o zonă de locuințe individuale cu o densitate redusă și funcțiuni complementare existente.

Zona este accesibilă dinspre Str. Nouă, drum recent modernizat.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: zonă rezidențială locuințe individuale și funcțiuni complementare, grădini
- nord: servicii – after school (Leisure Garden)
- vest: Str. Nouă și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- est: grădini ale locuințelor de pe Str. Fântâanii

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **6.166 mp** conform **Extras CF nr. 359674 Arad** (număr anterior 318891), nr. cad 359674, având folosința "curți construcții în intravilan".

Pe parcursul elaborării prezentului Studiu de Oportunitate, beneficiarul a reglementat suprafața de teren înscrisă în CF prin lucrarea de actualizare a datelor cadastrale, astfel că suprafața din acte inițială (6.351 mp conform Extras CF nr. 318891 Arad, nr. top 3537/a/1) a fost rectificată cu cea măsurată, de 6.166 mp.

Nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Nouă în lungime 61,40 m și adâncimea de 100,06 m ÷ 100,30 m.

### 1.4. Operațiuni propuse

S.C. TEMPLIER GRUP S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii case familiale – zonă rezidențială și funcțiuni complementare, cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu acces dinspre drumul public existent și dinspre un drum de incintă nou propus. Astfel, se solicită reglementarea funcțiunii zonei studiate, cu dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, drum și zone verzi.

Accesul carosabil în incintă se va asigura direct, dinspre Str. Nouă.

### 1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, drumuri, parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă este destinată aceleiași funcțiuni, cea rezidențială.

Astfel, prin PUZ se propune menținerea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, cu reglementarea funcțiunii zonei studiate și dezmembrarea lotului initial în parcele cu destinație rezidențială, drum și zone verzi.

### 1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – cartierul Gai, UTR nr. 24 conform PUG Arad aprobat, într-o zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prevederile PUG – UTR 24 pentru această zonă sunt:

- Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (subzonă construcții comerciale, subzonă construcții de cult, subzonă construcții de învățământ, subzonă construcții de sănătate, subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

I - zona unităților industriale nepoluante și depozite

- Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire – zonă rezidențială
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări premise:
  - se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții:
  - În zonele ISco24b,c,d se vor da autorizații de construire numai după elaborare de P.U.D.-uri.
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente:
  - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare (subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24)
- Înălțimea construcțiilor
  - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
  - Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M.
- Procentul de ocupare a terenului
  - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
  - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- Spații verzi și plantate: la construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;

### 1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică joasă tensiune, gaze natural și telefonie.

### 1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

**Zona studiată** are suprafața de **49.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- realizarea acceselor auto în loturile rezidențiale propuse la frontul stradal (spre Str. Nouă)

- realizarea accesului carosabil în zona mediană a incintei reglementate, prin intermediul unui drum nou propus, racordat direct la carosabilul Str. Nouă
- extinderi/ racorduri (după caz) la rețelele de utilități existente de-a lungul Str. Nouă.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **6.166 mp** conform Extras CF nr. 359674 Arad (anterior 318891 Arad), nr. cad 359674.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunii zonei studiate și dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială, drum și zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E+M/Er
- dotări tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului
- drum de incintă
- accese carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale
- spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- împrejmuire terenuri
- amenajare zone verzi.

Zona reglementată va fi parcelată, rezultând în urma dezmembrării terenului privat, următoarele loturi:

- parcelă destinată amenajării drumului de incintă nou propus (care va fi racordat la carosabilul Str. Nouă), a aleilor pietonale și parțial a acceselor auto la parcelele propuse de-a parte și de cealaltă a drumului
- cca. 4 loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, amplasate la frontul stradal al lotului inițial, cu acces direct dinspre Str. Nouă
- cca. 11 loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, amplasate de-o parte și de alta drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta
- parcelă destinată zonei verzi compacte, care să asigure min. 2,00 mp/locuitor zonă rezidențială nou propusă

Locuințele vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+1E+M/Er, cu sau fără subsol/demisol, cu Hmax = 14 m.

**Construcțiile sau amenajările de parcaje/ car-porturi/ garaje pot fi amplasate până pe limita frontului stradal, iar accesul carosabil la acestea dinspre drumul de incintă nou propus poate avea lățimea cuprinsă între 3,50 m și 7,00 m, astfel încât să fie asigurat pe loturi private minim 1 loc parcare/garare.**

Zona rezidențială va fi amenajată cu un drum având câte o bandă de circulație/sens, prevăzut cu alei pietonale pe ambele părți ale acestuia și cu o zonă de întoarcere la capăt (spre spre limita estică de proprietate). Se va prevedea câte un loc de parcare sau garare pe lot propriu.

În zona sud-estică a lotului inițial, este prevăzută o zonă verde compactă, care să deservească locatarii zonei rezidențiale propuse, fiind amplasată retras față de traficul auto care se desfășoară pe Str. Nouă.

#### **BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 6.166 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	6.166	100		
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	-	-	5.015	81,33
03.	Alee carosabilă pentru acces la parcele	-	-	700	11,35
04.	Platforme accese carosabile și parcaje	-	-	137	2,22
05.	Alei pietonale	-	-	144	2,34
06.	Zone verzi amenajate	-	-	170	2,76
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6.166</b>	<b>100</b>	<b>6.166</b>	<b>100</b>

Accesul carosabil la zona rezidențială se va realiza direct dinspre Str. Nouă pentru parcelele propuse la frontul stradal existent, dar și dinspre drumul de acces privat nou propus, racordat la carosabilul Str. Nouă, pentru loturile propuse de o parte și de cealaltă a acestuia.

## 2. INDICATORI PROPUȘI

### 2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

#### Construcții propuse: locuințe izolate sau cuplate

P.O.T. minim propus = 10,00 %

C.U.T. minim propus = 0,10

Sc min. = 500 mp

Sd min. = 500 mp

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,10

Sc max. = 2.006 mp

Sd max. = 5.516 mp

Se estimează că parcelele pentru locuințe înșiruite vor avea suprafața cuprinsă între 175 mp și 280 mp, iar parcelele pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat vor avea suprafața cuprinsă între 250 mp și 400 mp. Se estimează o suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 100 mp și 160 mp pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

Procent minim spațiu verzi pentru zona reglementată:

- **spațiu verde public compact minim 2,76 %**, asigurând min. 2,00 mp /locatar zonă rezidențială propusă
- **spațiu verde pe parcele private minim 20 %** spațiu verde pe loturi rezidențiale nou propuse

Regimul de înălțime propus:

- **max. 14,00 m** la coamă pentru locuințe P+1E+Er, cu sau fără subsol/demisol

### 2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume drum de acces la zona rezidențială propusă, cu racord la Str. Nouă și zonă verde compactă. Se vor extinde utilitățile existente pe Str. Nouă de-a lungul drumului de incintă care asigură accesul la zona rezidențială nou propusă.

#### Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor propuse sau al spațiilor de parcare/ car-porturi/ garare va fi cuprins între 0,00 m ÷ 5,00 m
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1E+M/Er, cu sau fără subsol/demisol**
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,10
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 2,76% pentru zone verzi publice compacte, respectiv min. 20% pentru zone verzi amenajate pe parcelele private rezidențiale**
- Accesul carosabil înspre zona rezidențială se va realiza atât direct, dinspre Str. Nouă, cât și prin intermediul carosabilului nou propus în zona mediană a lotului inițial

## 3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, fără să afecteze negativ arealul studiat. În zona de amplasament, terenurile sunt destinate exclusiv aceleiași funcțiuni – cea rezidențială cu funcțiuni complementare.

#### **4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren viran dintr-o zonă care oferă bune premise locuirii în regim izolat sau înșiruit
- se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în creștere constantă
- se creează noi locuri de muncă pe parcursul execuției lucrărilor și ulterior, venituri suplimentare la bugetul local.

#### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

##### **5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor carosabile la loturile propuse în incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

##### **5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale**

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

##### **5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Funcțiunea solicitată de investitor este zonă rezidențială și funcțiuni complementare; **locuințe izolate în regim individual sau cuplat**. Funcțiunile complementare sunt drumuri, pietonale, zone verzi, zone tehnico-edilitare (extindere/ racord la utilități), birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Extrasul CF nu are înscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituți.

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Nouă și rețele utilități.

##### **5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Accesul carosabil la zona rezidențială se va realiza direct dinspre Str. Nouă pentru parcelele propuse la frontul stradal existent, dar și dinspre drumul de acces privat nou propus, racordat la carosabilul Str. Nouă, pentru loturile propuse de o parte și de cealaltă a acestuia.

Platformele carosabile sau parcajele / car-porturile / garajele de pe loturile de case vor asigura min. 1 loc parcare / locuință.

**Este interzisă parcare pe carosabil, iar locurile de parcare aferente locatarilor și vizitatorilor vor fi prevăzute exclusiv în interiorul loturilor propuse.**

##### **Utilități:**

##### Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de-a lungul Str. Nouă.

##### Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuințe va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent pe Str. Nouă.

##### Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul locuințelor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi.

##### Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuințelor propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze naturale.

De-a lungul Str. Nouă există o conductă gaze naturale presiune redusă.

##### Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă de-a lungul Str. Nouă, pe cealaltă parte a drumului.

##### **5.5. Capacități de transport admise**

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 20.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 10 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină / motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

#### **5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului**

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate vestică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Nouă), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

### **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Realizarea zonei rezidențiale și funcțiuni complementare este oportună și necesară pentru asigurarea de loturi locuințe izolate și înșiruite într-o zonă a localității aflată în proces de completare a fondului construit în această direcție (de-a lungul străzilor cartierului Gai, și chiar vis a vis și la sud de amplasamentul propus spre reglementare există terenuri virane/ grădini cu suprafețe generoase, a căror utilizare pentru funcțiunea rezidențială este optimă în scopul completării fronturilor stradale existente, cărora li se asigură astfel o continuitate din punct de vedere arhitectural și urbanistic).

În urma implementării propunerilor prezentului proiect, vor rezulta și noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

**Întocmit,**

arh. Doriană BALOGH