

FOAIE DE CAPAT



beneficiar	PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA ANDREEA-IRINA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E
amplasament	Jud.Arad,Str.Fagului nr.37-39, intravilan C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947
proiectant general	B.I.A Doru CHISBORA
numar proiect	01/2023
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- I. PREZENTAREA INVESTITIEI**
 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
 02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
 03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
 04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI
- II. INDICATORI PROPUȘI**
 01. ELEMENTE DE CONCEPT
 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
 03. INDICI URBANISTICI
 04. REGIM DE INALTIME
 05. REGIM DE ALINIERE
 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR
- III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**
 01. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
 02. UTILITATI PROPUSE
 03. ANALIZA MEDIU
- IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR**
- V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. PROPUNERE URBANISTICA
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Silviu KOVACS

Sef proiect,
arh. Doru CHISBORA

MEMORIU TEHNIC

EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA ANDREEA-IRINA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E
amplasament	Jud.Arad,Str.Fagului nr.37-39, intravilan C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947
proiectant general	B.I.A Doru CHISBORA
numar proiect	01/2023
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE in jud. Arad, str.Fagului nr.37-39 C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947;

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, in cartierul Gai , jud.Arad.

Are suprafata de 1968mp+1588mp = **3556 mp** conform C.F.- nr. 362726 si C.F.nr.362947;

Folosinta actuala : categoria A , proprietate privata, intravilan;

Parcela studiată (avand S totala=3556 mp) sunt delimitate:

la **Nord** – terenuri proprietate privata Nr.Cad.355245, Nr.Cad.355244; Nr.Cad.355243;

Nr.Cad.355242; Nr.Cad .355241; Nr.Cad.355240; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.355239;

Nr.Cad.362946; Nr.Cad.362727

la **Vest**- teren proprietate privata Nr. Cad 349599

Romania, 310.091 - Arad - strada Blanduziei, nr.8
tel / fax : 0257- 281.918 ; mobil 0744 510 330

la **Est**- Str.Fagulului Nr.Cad 356059

la **Sud** - terenuri proprietate privata Nr.Cad.329648, Nr.Cad.341511; Nr.Cad.331350;
Nr.Cad.330994; Nr.Cad.330993; Nr.Cad.314124

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în Arad și în apropiere.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este situată în interiorul unui cartier cu funcțiunea predominantă rezidențială respectiv în UTR 24 conform PUG Arad. Folosința acestui teren în vederea construirii unui ansamblu de locuințe duce la întărirea caracterului zonei, și creșterea calității vieții.

Configurația terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință este curți construcții;

Dimensiunile și configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construcție se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o formă rectangulară, având pe partea de est o prelungire prin care se va rezolva accesul carosabil și pietonal la lotizarile propuse;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :**Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).**

Beneficiarul PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA ANDREEA-IRINA proprietari ai parcelelor, identificate cu extrasele C.F. nr. 362726 și C.F.nr.362947; cu o suprafață de 3556 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – terenuri proprietate privata Nr.Cad.355245, Nr.Cad.355244; Nr.Cad.355243;
Nr.Cad.355242; Nr.Cad .355241; Nr.Cad.355240; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.355239;
Nr.Cad.362946; Nr.Cad.362727

la Vest- teren proprietate privata Nr. Cad 349599

la Est - Str.Fagulului Nr.Cad 356059

la Sud - terenuri proprietate privata Nr.Cad.329648, Nr.Cad.341511; Nr.Cad.331350;
Nr.Cad.330994; Nr.Cad.330993; Nr.Cad.314124

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :**Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.****Alimentarea cu apa:**

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajeră și pluvială.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată există rețea de energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Terenul luat in studiu este liber de sarcinidin punct de vedere al rețelelor edilitare.

Pozitionarea si caracteristicile tehnice a rețelelor edilitarea existente in zona precum si posibilitatile si conditiile de racordare a locuintelor propuse vor fi stabilite prin avizele detinatorilor de rețele.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :**Categoria de folosinta a terenului:**

Curti constructii-intravilan;

INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unui ansamblu rezidential, compus din 9 loturi destinate realizarii unor locuinte individuale, izolate sau cuplate, cu un regim construit P+1E/P+1E+M, dispuse pe latura nordica a carosabilului de incinta, propus pe latura sudica a amplasamentului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa - zona rezidentiala

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se va lotiza terenul in noua parcele , destinate realizarii de locuinte individuale + o parcela avind funcțiunea de teritoriu de strada, parcela destinata asigurarii accesului carosabil si pietonal precum si a infrastructurii edilitare menite sa deserveasca lotizarile propuse.

Cele 9 parcele rezultate au suprafate de $213.67 \div 223.08$ mp., avand latime la front de 12.00 m si adancimea de $17.75 \div 18.55$ m;

Zona edificabila la nivelul fiecarui lot va avea urmatoarele retrageri :

- min.3.00m fata de una din laturile laterale ;
- maxim 2.50m. fata fata de frontul stradal propus;
- minim. H cornisa / 2 , fata de limita posterioara a lotului ;

Spatiul verde,asigurat la nivelul fiecarui lot - minim 35%.

Se asigura doua locuri de parcare la nivelul fiecarui lot.

Pentru parcela destinata domeniului stradal se propune realizarea un drum carosabil cu o latime de 6,00 m. prevazut cu o bucla de intoarcere la limita vestica a traseului.

Pe latura nordica a carosabilului este propus un trotuar cu latimea de 1,00 m

Pe latura sudica a carosabilului este prevazuta o zona verde de aliniament cu o latime des 0,50 m

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va avea un regim privat.**03. INDICI URBANISTICI**

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1.20
Spatiu verde amenajat	35%	
Drum acces, alei si parcare		

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii in intravilan din care:	3556	100.00	3556	100.00
Locuinte	0	0	805.50	22.65
Spatiu verde in parcele/loturi	0	0	791.97	22.27
Spatiu verde comun	0	0	280.31	7.88
Cai de comunicatie rutiere	0	0	1178.15	33.15
Parcaje (dale inierbate)	0	0	322.05	9.05
Circulatii pietonale (trotuare)	0	0	178.02	5.00
Dotari tehnico-edilitare	0	0	0	0
TOTAL	3556	100.00	3556	100.00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E/P+1E+M

Se propune inaltimea maxima la cornisa 7,50 m respectiv 10.50 m la coama.

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de noul aliniament stradal din incinta, zona edificabila va avea o retragere de maxim 2.50 m;**06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Se vor respecta prevederile Codului Civil.**07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR**

Accesul in ansamblul rezidential se va realiza printr-un drum carosabil propus (cu doua benzi de circulatie de 6.00 m), racordat la carosabilul existent pe strada Fagului;

La nivelul fiecarui lot , in parte, se va amenaja un acces carosabil de minim 3.00 m. latime, din drumul carosabil privat propus, si doua locuri de parcare auto in interiorul lotului.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**01. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT**

Principalul element generator este accesul in incinta.

Procentul minim de 35% zona verde determina, de asemenea, configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi detaliate ulterior, la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obtinerea avizului de oportunitate a P.U.Z.-ului.

02. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura existenta a localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apă locuintelor propuse, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existenta în zonă conform conditiilor si specificatiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Apele pluviale:

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalatia de colectare a apelor pluviale de incinta si descarcate în rețeaua de canalizare pluviala existenta in zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi inainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă in zona.

Ape menajere:

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta si evacuate gravitațional, prin curgere liberă,la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona.

Alimentare cu energie electrică:

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă , conform conditiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale:

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existenta in zona , conform conditiilor stabilite in avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

Telefonie și servicii de telecomunicații:

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, exclusiv, din fonduri proprii.

Deseurile menajere:

Prin proiect se vor amenaja, la nivelul fiecarui lot, spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii de zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor - zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe vecinătățile limitrofe amplasamentului .

Posibilitatea apariției de zgomot și vibrații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Funcțiunea propusă nu generează surse de radiații ori materiale radioactive, și ca atare nu se impun măsuri de protecție.

Protecția solului și subsolului:

Se asigură protecția solului și subsolului prin prevederea de rețele de canalizare etanșe

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pe perioada executării lucrărilor de construcții deșeurile rezultate se colectează în tomberoane ce vor fi ridicate de către societatea de salubritate a municipiului Arad în baza unui contract încheiat în acest sens. Depozitarea temporară pe amplasament a deșeurilor rezultate pe durata execuției lucrărilor de construcție se va face în tomberoane.

Pe perioada funcționării complexului rezidențial, prin proiect, se vor amenaja spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

OUG 92/ 2021 privind gestionarea deșeurilor

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita în pubele specifice urmând a fi evacuate de către regia de colectare a deșeurilor din municipiul Arad, în baza unor contracte de prestări servicii încheiate de beneficiari cu serviciul de salubritate municipal.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea unei zonei verzi comune amenajate la limita nord-vestică a amplasamentului și spații verzi de aliniament, la limita sudică a amplasamentului, între carosabil și limita sudică a terenului. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

Spațiul verde amenajat pentru fiecare lot in parte va fi de **minim 35 %** din suprafata parcelei. Se vor amenaja zone verzi comune, la nivelul ansamblului rezidential propus, in suprafata de 280.31mp care va deservi ca spatiu verde amenajat (loc de joaca) privat. Conform HCL Nr.572 din 26 Oct.2022 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr.6) se vor planta minim 1 arbust de talie medie/mare la fiecare 50 mp pentru fiecare lot in parte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

La realizarea cailor de comunicatii si a retelelor edilitare se vor respecta prevederile legale si conditiile stabilite prin avizele detinatorilor de retele.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Prin propunerea urbanistica a prezentei documentatii, se va contura peisajul antropic caracteristic zonei de locuinte cu regim redus de inaltime

II. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definita prin documentatiile de urbanism aprobate in aceasta zona; proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

Analizarea si posibilitatea implementarii functiunii propuse in contextul zonei

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU A MUNICIPIULUI ARAD documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC PRIVIND REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- 1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu functiunea de locuinte si functiuni complementare, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.
- 1.b.** P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Arad;
- 1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință curți constructii in intravilan, folosinta zonei este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant rezidentiala;

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a locuintelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezentă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea constructiilor propuse, conform cu functiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare.

Nu exista intervenții cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu exista arbori sau arbusti ce trebuie pastrati.

Odata cu finalizarea lucrarilor de construire a locuintelor se va proceda la amenajarea spatiilor verzi prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli si reglementari peisagistice.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 50 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă, in total 35% din suprafata totala a terenului reglementat.

III. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta toate costurile - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecărei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

IV. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Sarcinile autoritatilor publice locale se rezuma la administrare si intretinerea elementelor de infrastructura edilitara aflate in proprietate publica.

Realizarea investitiei previzionate nu presupune costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale.

Nu se propun noi obiective de utilitate publica.

CONCLUZII

Din punct de vedere urbanistic, insertul urban propus in incinta ce face obiectul prezentului studiu, va conduce la o mai bună valorificare potentialului oferit de amplasament.

Edificarea ansamblu construit la parametrii previzionati de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban zonei.

Romania, 310.091 - Arad - strada Blanduziei, nr.8

tel / fax : 0257- 281.918 ; mobil 0744 510 330

Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv, in prin creerea de noi spatii destinate locuirii in zona periferica a municipiului Arad valorificind un amplasament subutilizat in momentul de fata. Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere.

Intocmit,
arh. Silviu KOVACS

Sef proiect:
arh. Doru CHISBORA