

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

Beneficiar:

ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA,
FEKETE ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA, BRICIU DAN și
BRICIU ILEANA, CRISTEA OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN,
RETEZAR ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

Proiect nr.:

172/2024

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT

Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18

BENEFICIAR

PAȘCA ARDELEAN CĂTĂLIN-IOAN și
ARDELEAN ALEXANDRA-IULIANA, FEKETE
ISTVAN și FEKETE RAMONA-VIORELA,
BRICIU DAN și BRICIU ILEANA, CRISTEA
OCTAVIAN, RETEZAR VALENTIN, RETEZAR
ECATERINA și RETEZAR GABRIEL-TIBERIU

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

Aug. 2024

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Grădiște.

Zona propusă spre reglementare este amplasată pe ambele părți ale Str. Măslinului, care este o stradă aflată în proces de dezvoltare ca situație juridică, economică și tehnică, fiind propusă prin PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit" în continuarea Str. Zărandului a Cartierului Grădiște. În cursul anului 2024, datorită interesului comun al proprietarilor de terenuri situate pe Str. Măslinului de a reglementa parcelele rămase sub interdicția de construire conform PUG aprobat, dar și al condiționărilor acordului pentru servituți de trecere pe terenurile private dezmembrate deja pentru prospect Str. Măslinului, din partea proprietarilor care au edificat locuințe de o parte și cealaltă a străzii, toți proprietarii de terenuri ne-reglementate din zonă până la această dată, au efectuat lucrările de dezmembrare din suprafețele de teren inițiale, necesare asigurării suprafețelor pentru prospect stradal lățime cca. 10,00 m, conform propunerilor PUZ aprobat HCLM Arad nr. 261/2011.

Amplasamentul analizat este situat într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona generală de amplasament – zona Sanevit – oferă bune premize de dezvoltare a zonei rezidențiale a municipiului, dar care necesită o gândire unitară a tramei stradale și utilităților edilitare. În acest perimetru au început să fi construite locuințe P, P+1, P+1+M, conform PUZ-urilor întocmite ca linii directe sau punctual în zonă.

Vecinătățile terenurilor ce compun zona reglementată sunt:

- nord: drum de exploatare lățime 2,45 m (CF 339887 Arad) și terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- sud: terenuri funcțiune rezidențială reglementate, edificate cu locuințe P, P+1, P+M
- vest: drum pământ lățime cca. 2 m (CF 339888 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului.
- est: drum pământ lățime cca. 2,30 m (CF 339853 Arad) și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Castor.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață totală de 5.264 mp – este compusă din 10 parcele, din care 5 au fost dezmembrate pentru întregirea prospectului stradal Str. Măslinului (lățime cca. 10,00 m. Acestea sunt proprietatea unor persoane fizice și au folosința "arabil în intravilan", conform Extrase CF, după cum urmează:

Nr. crt.	Extras CF	Amplasament	Suprafață	Proprietari	Categorie de folosință
1.	365864 Arad	Str. Măslinului nr. 15	1.351 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	Arabil în intravilan
2.	365865 Arad	Str. Măslinului nr. 15	150 mp	Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela	
3.	365901 Arad	Str. Măslinului nr. 18	678 mp	Cristea Octavian	
4.	365902 Arad	Str. Măslinului nr. 18	74 mp	Cristea Octavian	
5.	365898 Arad	Str. Măslinului nr. 16	679 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
6.	365899 Arad	Str. Măslinului nr. 16	73 mp	Briciu Dan și Briciu Ileana	
7.	365850 Arad	Str. Măslinului nr. 14	678 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
8.	365851 Arad	Str. Măslinului nr. 14	73 mp	Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana	
9.	366080 Arad	Str. Măslinului nr. 7	1.355 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
10.	366081 Arad	Str. Măslinului nr. 7	153 mp	Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, și Retezar Gabriel-Tiberiu	
TOTAL			5.264 mp		

Zona generală de amplasament a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", prin care au fost trasate direcțiile de dezvoltare ale zonei, referitoare la tramă stradală, funcțiuni, POT, CUT, regim de înălțime, aliniamente, etc. Totuși o parte dintre loturile aflate în zona reglementată au fost exceptate de la prevederile specifice ale documentației respective, din inițiativa unor proprietari de terenuri de la acea dată. Aceste terenuri se află în prezent sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Arad aprobat și PUZ menționat, aprobat prin HCLM 261/2011.

Loturile construibile studiate, amplasate la vest de Str. Măslinului, au frontul stradal de lățime cca. 29,90 m și adâncimea de cca. 45,50 m + 5,00 m, iar cele amplasate la est de Str. Măslinului au frontul stradal de lățime cca. 14,90 m și adâncimea de cca. 45,60 m + 5,00 m.

1.4. Operațiuni propuse

Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan și Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone rezidențiale – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și înălțime max. S/D+P+1+M/Er, cu funcțiuni complementare, cu posibilitatea dezmembrării loturilor amplasate la vest de Str. Măslinului. Astfel, se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate (funcțiune, accese, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația zonei de amplasament – predominant rezidențială și prevederi urbanistice aprobate anterior în zonă.

Pentru asigurarea acceselor carosabile în incintă au fost dezmembrate loturi de cca. 5,00 m lățime, de o parte și de cealaltă a Str. Măslinului, pe toată lungimea acesteia, astfel că se va continua traseul rectiliniu al străzii, așa cum este prefigurat în partea sudică, unde au fost dezmembrate terenuri amplasate pe o parte și alta a axului străzii propuse, astfel încât să fie asigurat un prospect stradal general de lățime 10,00 m, din care cca. 7,00 m carosabil, min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului și zone verzi de aliniament (conform prevederi PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației).

Continuând aceste direcții, inițiatorii prezentului PUZ au dezmembrat în contextual prezentat la cap. 1.2. suprafețe de teren amplasate la frontul stradal, pe toată lungimea frontului aferent și pe o adâncime de cca. 5,00 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public, pentru continuare/configurare drum de acces – Str. Măslinului.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitori este **zonă rezidențială** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, carosabil public, accese auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foisor, etc., zone verzi.

Investitorii solicită pentru locuințe regimul maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/demisol.

Pentru terenurile dezmembrate de lățime cca. 5 m, folosința propusă va fi **drum** (public).

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă este destinată aceleiași funcțiuni, cea rezidențială, a cărei tramă stradală necesită dezvoltare în continuare.

Prin PUZ se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate (funcțiune, acces, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

• **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală

- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,30 m

Pentru terenurile învecinate au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat în 2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345 728 Arad – locuințe și CF 343942 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2015 "Construire casă familială P+1 cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă" (CF anterior 339763 Arad, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2016 "Construire locuință familială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire" (CF anterior și actual 345955 Arad – locuință și CF 345956 Arad – drum)
- PUZ aprobat prin HCLM nr. 180/28.03.2024 "Construire locuințe individuale" ME.BA Erik House SRL (CF 339977 Arad)
- PUZ aprobat prin HCLM nr. 433/12.08.2024 "Locuință, garaj, foișor și gard împrejmuire teren" (CF 366090 Arad – locuință și CF 366091 Arad – drum).

Alte terenuri amplasate la est de Str. Măslinului sunt în prezent în curs de reglementare:

- PUZ "Construire clădiri de locuit", beneficiari Mișca Ioan, Mișca Elena Stana Petru Titus, Stana Mariana (CF 340915, 340900 și 340942 Arad – locuințe și CF 340916, 340901 și CF 340943 Arad – drum)
- PUD "Construire locuință" Str. Măslinului nr. 10 (CF 328985 Arad – locuință și CF 328956 – drum).

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,30 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată (de-a lungul Str. Măslinului) există rețele edilitare de energie electrică joasă tensiune, apă potabilă și canalizare menajeră, gaze naturale.

Parcela înscrisă în CF 365864 Arad este străbătută parțial, de la est la vest, de o linie electrică aeriană de medie tensiune reglementată (LEA 20 kV).

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **33.555 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m până la drumul de exploatare existent la nord (CF 339887 Arad)
- amenajarea acceselor carosabile și pietonale dinspre Str. Măslinului
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de **5.264 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor studiate: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Parcelele cu lățimea de cca. 5 m, în suprafață însumată de **523 mp** vor fi reglementate pentru **funcțiunea drum** în vederea asigurării prospectului stradal pe lungimea fronturilor loturilor studiate. Acestea vor avea destinația extindere prospect stradal existent, de lățime 10,00 m, care va avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Prospectul de drum propus este preluat din prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației), dar și ale documentațiilor de urbanism aprobate ulterior, pentru zonele învecinate.

Parcelele destinate locuirii vor avea suprafața însumată de **4.741 mp**, indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) posibilitatea dezmembrării în 2 loturi a terenurilor studiate amplasate la vest de Str. Măslinului
- b) construcții noi: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P+1+M/ Er, cu sau fără subsol/ demisol, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, car-port, etc.
- c) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) amenajare acces carosabil la incintă dinspre Str. Măslinului
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

Pe loturile propuse spre reglementare pentru funcțiunea rezidențială se vor realiza locuințe individuale n regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul maxim de înălțime P+1+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax = 12,00 m.

Înspre limita posterioară de proprietate este permisă construcția de anexe cu regim de înălțime Parter, de tip pergolă, filigorie, garaje, piscină, etc., în perimetrul de constructibilitate ilustrat pe planșă, în limita POT și CUT propusă.

În cadrul parcelei rezultate se vor realiza parcaje auto sau garare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, se vor amenaja alei pietonale, iar zonele verzi vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 5.264 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	5.264	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	4.741	90,06
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	523	9,94
TOTAL GENERAL		5.264	100	5.264	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 4.741 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	4.741	100,00	-	-
02.	Locuințe P+1+M/Er propuse și funcțiuni complementare	-	-	1.896	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	336	7,08
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	850	17,92
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.659	35,00
TOTAL GENERAL		4.741	100	4.741	100

Accesele carosabile la zona rezidențială propusă se vor realiza dinspre Str. Măslinului, a cărei continuitate se va asigura prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de lățime cca. 5,00 m de la frontul stradal aferente fiecărui lot rezidențial.

2. INDICATORI PROPUȘI**2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime****Construcții propuse: locuință izolată**

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

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

Sc min. = 474 mp

Sd min. = 474 mp

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

C.U.T. maxim propus = 1,05

Sc max. = 1.896 mp

Sd max. = 4.987 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **minim 35 %**

Regimul de înălțime propus:

- **max. 12,00 m** pentru locuine P+1+M/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 prelungirea domeniului public aferent străzii Măslinului până la drumul de exploatare din nord (CF 339887 Arad), pentru asigurarea unui prospect stradal de cca. 10,00 m lățime. În acest sens, va fi cedată domeniului public o suprafață de cca. 523 mp, dispusă la frontul stradal al parcelelor studiate (CF 365865, 365851, 365899, 365902 și 365865 Arad), pe

o lățime de cca. 5,00 m.

Accesele carosabile în incintă se vor realiza direct din Str. Măslinului.

Se vor executa bransamente și racorduri la rețelele existente pe str. Măslinului – apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Aliniamentul general al locuințelor existente pe partea dreaptă (est) a Str. Măslinului este cuprins între 3,50 m ÷ 7,80 m, iar al locuințelor existente pe partea stângă este de cca. 5,40 m.

Reglementări obligatorii:

- Parcelele existente având frontul stradal cu lungimea mai mare de 25,00 m (CF 366080 și CF 365864 Arad) pot fi dezmembrate fiecare în 2 loturi, dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:
 - front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi considerat limita de proprietate comună a loturilor pentru funcțiunea rezidențială cu loturile destinate drumului; aliniamentul stradal va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate
- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 1,00 m, cu condiția ca distanța minimă între 2 locuințe propuse prin PUZ pe loturile reglementate să fie de min. 3,00 m. Face excepție lotul adiacent drumului de exploatare din nord, înscris în CF 339887 Arad, unde locuința propusă poate fi amplasată până pe limita de proprietate nordică.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe față de limita posterioară de proprietate: min. 15,00m. În această zonă (15,00 m față de limita posterioară de proprietate) pot fi construite anexe cu regim de înălțime Parter de tip pergolă, filigorie, garaje, piscină, etc., în perimetrul de construibilitate ilustrat pe planșă, în limita POT și CUT propusă.
- În zona afectată de restricțiile specifice existenței LEA 20 kV (CF 365864 Arad), perimetrele maxime de construibilitate vor respecta culuarele de protecție ale LEA 20 kV (min. 3,00 m).
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1+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 = 1,05
- Asigurarea parcajelor: se va ține cont de prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad:
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 35 %**. Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.659 mp), astfel:
 - min. 34 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 581 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- Accesele carosabile la zona rezidențială reglementată se vor asigura dinspre Str. Măslinului, al cărei prospect public va fi prelungit până la drumul de exploatare din nord

(CF 339887 Arad), cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea creării unor inele carosabile în zona Sanevit.

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 preponderent aceleiași funcțiuni – cea rezidențială.

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

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

- se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în creștere constantă
- se va asigura un prospect stradal continuu și se va moderniza infrastructura existentă a Str. Măslinului și pentru extinderea rețelelor de utilități din zonă
- se propun amenajări care permit extinderea ulterioară a zonei rezidențiale
- 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 care va ocupa domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea de branșamente/ racorduri la rețelele edilitare publice și cheltuieli de exploatare. Amenajarea acceselor carosabile la locuințele propuse dinspre viitorul carosabil al Str. Măslinului va fi suportată din fonduri private.

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

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public rezultat prin cedarea de teren aferent prospectului de cca. 10,00 m a Str. Măslinului, cu alei carosabile și pietonale corespunzătoare, așa cum au fost propuse în PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", vor cădea în sarcina autorității publice locale.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea solicitată de investitor este **locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare**.

Pentru parcelele de lățime cca. 5 m care au fost dezmembrate și vor fi cedate domeniului public în vederea întregirii prospectului stradal Str. Măslinului, este avută în vedere **funcțiunea drum** (public).

Extrasele CF nu au înscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituți.

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Măslinului, drumuri de exploatare și rețele utilități. Str. Măslinului va fi amenajată corespunzător odată cu dezvoltarea rezidențială posibilă pe ambele părți ale străzii. Se vor executa branșamente și racorduri la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, pe baza soluțiilor tehnice ale distribuitorului.

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

Accesul carosabil la locuințele propuse va fi asigurat dinspre Str. Măslinului. Accesul va avea lățimea de 3,50 m. Platformele carosabile sau parcajele/ car-porturile/ garajele de pe loturile reglementate vor asigura min. 1 – 2 locuri parcare/ locuință, prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024:

- pentru locuințele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței

- pentru locuințele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Prospectul Str. Măslinului (cca. 10,00 m), rezultat prin cedarea către domeniul public a unor suprafețe aflate de o parte și de cealaltă a axei drumului, va fi amenajat corespunzător din fonduri publice odată cu extinderea zonei rezidențiale pe ambele laturi a străzii.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de-a lungul Str. Măslinului prin executarea de bransamente la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuințele propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre rețeaua centralizată publică existentă de-a lungul Str. Măslinului.

Canalizare pluvială:

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

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuințelor propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe sau gaze naturale, energie geo-termală sau electrică provenind de la panouri solare.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică aeriană de joasă tensiune existentă pe Str. Măslinului, prin bransamente subterane la aceasta.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 1.500 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 5 mc/lună.

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

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 beneficiarilor, pe partea dreaptă a Str. Măslinului, înspre domeniul public, va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului, iar documentația "Studiu de oportunitate PUZ 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

Completarea reglementării zonei de locuințe existente pe Str. Măslinului este oportună pentru asigurarea de locuințe individuale într-o zonă a localității aflată în proces de dezvoltare în această direcție, dar și pentru asigurarea continuității tramei stradale.

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

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH