

ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
ZONAL

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Inițiator	Destinația solicitată	Adresa
1	93187/ 09.12.2021	SC EIDOS ACHIZITII SRL	Studiu de oportunitate PUZ și RLU – Extindere cartier Athena	municipiul Arad CF nr. 358135, 358139, 358142, 349256, 352703, 340652, 340669, 340639, 340641, 310712, 349260, 340655, 349257, 340659, 344354, 340640, 310618, 340650, 340645, 340668, 352669, 340635, 352697, 352704, 340658, 352679, 340643, 346981, 340654, 350733, 349263, 350723, 352695, 352699, 350734, 352700, 350730, 352702, 352698, 352678, 352701, 357365 Arad Suprafață teren : 51669 mp

Data afișării anunțului: 23.12.2021

NOTĂ:

1. Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 23.12.2021-03.01.2022, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 03.01.2022.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

faza PUZ

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "EXTINDERE CARTIER ATHENA"
AMPLASAMENT	jud. ARAD, mun. ARAD, Cartier Athena
BENEFICIAR	SC EIDOS ACHIZITII SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L. Arad, str. Calea 6 Vânători, nr.5-7, bl.V2, ap. 11 jud. Arad e-mail: office@arampp.ro
PROIECTANT	S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L. Arad, str. Calea 6 Vânători, nr.5-7, bl.V2, ap. 11 jud. Arad e-mail: office@arampp.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
PROIECTANT REȚELE	SC INSTAL 5F CONSTRUCT SRL
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Noiembrie 2021

1.2. AMPLASAMENT

Zona studiată este amplasată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, adiacent străzii Calea 6 Vânători, având o suprafață totală de 51669mp identificată prin extrasele de carte

funciară CF Nr. 358135, 358139, 358142, 349256, 352703, 340652, 340669, 340639, 340641, 310712, 349260, 340655, 349257, 340659, 344354, 340640, 310618, 340650, 340645, 340668, 352669, 340635, 352697, 352704, 340658, 352679, 340643, 346981, 340654, 350733, 349263, 350723, 352695, 352699, 350734, 352700, 350730, 352702, 352698, 352678, 352701, 357365.

Terenurile care se propun pentru reglementare sunt libere de construcții, exceptand parcela 358142, pe care exista o constructie C1 propusa pentru demolare.

Terenurile sunt accesibile din Calea 6 Vânători, având o cale de acces pe str. Salcutei, continuata de str. Artemis și str. Demetra.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: parcelare existenta Cartier Athena;

Sud: terenuri arabile în intravilan-pășune, proprietar Mun. Arad;

Est: Calea 6 Vanatori;

Vest: drum de exploatare 1569/1/4 neintabulat.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 51669 mp, este compusă din 36 de parcele curti constructii intravilan, 4 terenuri arabile in intravilan si 2 parcele cu rol de strazi avand drept de servitute pentru CF-urile alaturate. CF-urile din incinta reglementată sunt următoarele:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
1.	358135	Arabil intravilan	-	8979	8979	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
2.	358139	Arabil intravilan	-	5006	5006	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
3.	358142	Curti constructii Intravilan	C1- constructii de locuinte* *C1 este propusa pentru demolare conform proiect nr. 29 din 2021, intocmit de SC ARAM PLAN PROIECT, conform CU 1425/23.07.2021	6029	6029	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
4.	349256	Curti constructii Intravilan	-	307	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
5.	352703	Curti constructii Intravilan	-	697	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
6.	340652	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
7.	340669	Curti constructii Intravilan	-	695	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.

8.	340639	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
9.	340641	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
10.	310712	Curti constructii Intravilan	Drum privat cu servitute inregistrata in CF pentru CF urile alaturate	2029	2029	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
11.	349260	Curti constructii Intravilan	-	229	229	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
12.	340655	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
13.	349257	Curti constructii Intravilan	-	981	981	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
14.	340659	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
15.	344354	Curti constructii Intravilan	-	39	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
16.	340640	Curti constructii Intravilan	-	706	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
17.	310618	Curti constructii Intravilan	Drum privat cu servitute inregistrata in CF pentru CF urile alaturate	1880	1880	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
18.	340650	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
19.	340645	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
20.	340668	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
21.	352669	Curti constructii Intravilan	-	772	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
22.	340635	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
23.	352697	Curti constructii Intravilan	-	825	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
24.	352704	Curti constructii Intravilan	-	835	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
25.	340658	Curti constructii	-	268	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.

		Intravilan				
26.	352679	Curti constructii Intravilan	-	819	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
27.	340643	Curti constructii Intravilan	-	701	701	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
28.	346981	Curti constructii Intravilan	-	813	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
29.	340654	Curti constructii Intravilan	-	701	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
30.	350733	Curti constructii Intravilan	-	708	708	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
31.	349263	Curti constructii Intravilan	-	219	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
32.	350723	Arabil Intravilan	-	302	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
33.	352695	Curti constructii Intravilan	-	774	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
34.	352699	Curti constructii Intravilan	-	746	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
35.	350734	Curti constructii Intravilan	-	732	732	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
36.	352700	Curti constructii Intravilan	-	785	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
37.	350730	Curti constructii Intravilan	-	562	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
38.	352702	Curti constructii Intravilan	-	830	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
39.	352698	Curti constructii Intravilan	-	300	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
40.	352678	Curti constructii Intravilan	-	760	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
41.	352701	Curti constructii Intravilan	-	802	-	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
42.	357365	Arabil Intravilan	-	4529	4529	EIDOS ACHIZITII S.R.L.
Suprafața totală a terenurilor propuse pentru reglementare conform acte –extrase de Carte Funciară						51669mp

1.4. Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- PUG Arad
- Certificat de urbanism nr. 1298/ 07 iul. 2021 pentru PUZ ȘI RLU AFERENT "Extindere Cartier Athena", în vederea apobării în C.L.M Arad.
- Ridicare topografică.
- PUD "Zona de locuinte Arad- Calea 6 Vanatori-Str Salcutei" aprobat prin HCLMA nr. 297/2005

1.5. Operațiuni propuse

SC EIDOS ACHIZITII SRL prin PEREȘ IOAN-MIRCEA în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea extinderii Cartierului Athena.

Astfel, se solicita reglementarea și schimbarea funcțiunii zonei propuse spre reglementare, din zona cu parcele curți construcții cu destinația de locuinte și terenuri arabile, în zona cu funcțiunea de locuinte, funcțiuni complementare și servicii, conform zonelor Z1, respectiv Z2.

Accesul auto pe terenul care face obiectul acestui studiu se realizează printr-o intrare existentă din Calea 6 Vanatori, pe strada Salcutei, urmata de terenurile cu CF 310712 și 310618, proprietar privat SC EIDOS ACHIZITII SRL. Prin această propunere se dorește și reglementarea imobilelor identificate prin CF 310712 și 310618 (terenuri aflate în proprietatea SC EIDOS ACHIZITII SRL cu servitute privind accesul pe parcelele cu funcțiunea locuinte) în categoria de folosință drum.

De asemenea există 2 accese din drumul de exploatare DE 1569/1/4: există un acces la partea vestică: a str. Artemis, care se pastrează, iar cel de la partea vestică a str. Demetra, se desființează având în vedere că se propune anularea str. Demetra și realizarea a două străzi noi.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul în cartier se realizează de pe str. Sălcuței, care se continuă cu str. Artemis. Pentru a gestiona traficul auto și accesul în cartier se va monta o barieră electrică la intersecția str. Sălcuța cu str. Apollo.

În zona nord-estică a zonei propuse spre reglementare, între zonele Z1 și Z2, în apropierea intersecției dintre str. Artemis și str. de tip I propusă se configurează un spațiu verde tip parc pentru agrement și locuri de joacă pentru copii în suprafață de 498,13mp.

În zona de vis a vis de parc, se amenajează o parcare pentru vizitatori cu o suprafață de 156,80mp cu 11 locuri de parcare.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă de locuinte, funcțiuni complementare și servicii. Funcțiunile solicitate sunt:

Z1- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

a) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe unifamiliale sau duplexuri și funcțiuni complementare: anexe gospodaresti, magazine, garaje, mici ateliere sau birouri.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+1E+M/Ep;

Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, restaurante, construcții cu caracter sportiv, unități cu cazare, spații tehnice, spații sociale, funcțiuni de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare etc.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+3E;

- b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
- c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- d) Construcții tehnico edilitare;
- e) Împrejmuiri
- f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- h) Iluminat arhitectural;
- i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Salcutei prin zona de teren identificata prin CF 310712 care va fi folosit pe post de drum de acces.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

În jurul parcelelor destinate pentru locuințe și funcțiuni complementare și servicii, vor fi amenajate spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren atât pentru acces autospecială de intervenție, cât și pentru proprietari, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare și servicii;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Funcțiunea de servicii se include în programul de dezvoltare a orașului, dezvoltarea zonei prin extinderea zonei comerciale și oferirea de locuri de muncă.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiuni interzise

Prin cadrul prezentului PUZ se solicita funcțiuni de servicii sau locuință sau compatibile cu acestea și sunt interzise următoarele funcțiuni:

- industrie poluantă
- funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- construcții pt creșterea animalelor
- depozite de deseuri
- sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

1.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Pentru amplasamentul studiat nu există prevederi PUG.

1.8. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Incinta reglementată este racordată la rețeaua stradală de utilități. Ea este situată la vest față de Calea 6 Vânători pe care există utilități publice. Cartier Athena beneficiază de următoarele utilități publice: electricitate, apă canal, gaz, telefonie. Se dorește extinderea rețelei existente de gaz din Cartier Athena pentru a deservi zona sudică propusă spre extindere. Pentru celelalte utilități se propune racordarea direct din Calea 6 Vanatori.

1.9. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată are suprafața de **130 338,69 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din str. Salcutei. În viitor se dorește și amplasarea unei bariere la intrarea în Cartier Athena, pe terenul cu CF nr. 349263.

În zona studiată, o parte din terenuri nu sunt reglementate. Incinta care se dorește a fi reglementată este înconjurată pe zona din nord de parcelarea deja existentă a Cartierului Athena, în zona sudică de terenul arabil proprietar Mun. Arad, în est Calea 6 Vanatori și în vest un drum de exploatare 1569/1/4.

Incinta reglementată are suprafața de **51669 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se concretizează prin desființarea str. Demetra și modificarea parcelelor de la nord de aceasta în parcele de cca 400mp. Se vor propune 2 străzi noi paralele cu fosta stradă Demetra, care vor deservi cele 4 șiruri de parcele. În zona estică se propune amenajarea unei zone mixte de locuințe, servicii și funcțiuni complementare. Această zonă va fi deservită de o stradă tip II, care se va racorda în Cal. 6 Vanatori. La nivelul acceselor se va păstra accesul existent din str. Sălcuța, iar accesul din drumul de exploatare 159/1/4 se desființează o dată cu desființarea străzii Demetra. Pentru cele două străzi propuse (paralele cu Demetra) se propun accese noi din drumul de exploatare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Z1- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE

b) Construcții noi:

Construcții pentru funcțiuni de locuințe unifamiliale sau duplexuri și funcțiuni complementare: anexe gospodaresti, magazii, garaje, mici ateliere sau birouri.

Regim de înălțime maxim este S/D+P+1E+M/Ep;

Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administratie, invatamant, institutii financiar bancare, magazine alimentare, restaurante, constructii cu caracter sportiv, unitati cu cazare, spații tehnice, spații sociale, funcțiuni de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare etc.

Regimul de înălțime maxim este S/D+P+3E;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere

c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine

d) Construcții tehnico edilitare;

e) Împrejmuiri

f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;

h) Iluminat arhitectural;

i) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

j) Racorduri pentru acces carosabil din str. Salcutei prin zona de teren identificata prin CF 310712 care va fi folosit pe post de drum de acces.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

1. INDICATORII PROPUȘI

2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE

Z1- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENATRE

Indicatori urbanistici situatia existenta

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

CONSTRUCTII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 40.00 %

C.U.T. maxim propus = 1.6

INDICI URBANISTICI – IN INCINTA REGLEMENTATA		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	1.6

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Minim 20,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim S/D+P+1E+M/Ep la zona de locuinte:

- Max. 12,00m la cornișă

Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Indicatori urbanistici situatia existenta

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

CONSTRUCTII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 40.00 %

C.U.T. maxim propus = 2.0

INDICI URBANISTICI – IN INCINTA REGLEMENTATA		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	40.00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	2.0

Procentul minim de spații verzi pentru incinta reglementată:

- Minim 5,00%

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcții este de maxim S/D+P+3E la zona de functiuni complementare si servicii:

- Max. 20,00m la cornișă

BILANT -TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran in intravilan	71,882.42	55.15	42,477.91	32.59
2	teren agricol in intravilan	41,088.37	31.52	22,737.94	17.44
3	supr. edificabila Zona Z1, locuinte	0.00	0.00	19 525.20	14.98
4	supr. edificabila Zona Z2, servicii	0.00	0.00	8,591.09	6.59
5	spatiu verde amenajat pe parcela, Z1	0.00	0.00	5,260.48	4.04
6	spatiu verde amenajat pe parcela, Z2	0.00	0.00	7,320.37	5.62
7	accese auto si parcare vizitatori	0.00	0.00	912.55	0.70
8	spatiu verde amenajat de aliniament	4,043.08	3.10	5,164.54	3.96
9	pietonal	4,231.30	3.25	6,223.94	4.78
10	spatiu verde distinct - parc	0.00	0.00	498.13	0.38
11	carosabil	9,093.52	6.98	11,626.54	8.92
TOTAL ZONA STUDIATA:		130,338.69	100.00	130,338.69	100.00

BILANT -TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

Teren aferent		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	teren viran in intravilan	29,212.23	56.54	0.00	0.00
2	teren agricol in intravilan	18,518.80	35.84	0.00	0.00
3	supr. edificabila Zona Z1, locuinte	0.00	0.00	19 495.20	37.73
4	supr. edificabila Zona Z2, servicii	0.00	0.00	8,591.09	16.63
5	spatiu verde amenajat pe parcela, Z1	0.00	0.00	5,260.48	10.18
6	spatiu verde amenajat pe parcela, Z2	0.00	0.00	7,320.37	14.17
7	accese auto si parcare vizitatori	0.00	0.00	783.22	1.52
8	spatiu verde amenajat de aliniament	0.00	0.00	1,748.26	3.38
9	pietonal	625.28	1.21	1,992.64	3.86
10	spatiu verde distinct - parc	0.00	0.00	498.13	0.96
11	carosabil	3,312.69	6.41	5,979.61	11.57
TOTAL INCINTA REGLEMENTATA:		51,669.00	100.00	51,669.00	100.00

2.2. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

sZ1- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari obligatorii pentru zona de locuinte si functiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+E+M/Etaj partial

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

C.U.T. maxim propus = 1.6

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,00 m- max. 5,00 m de la frontul stradal;

- min. 0,00 m de la laturile laterale ale parcelei.

- min 5,00 fata de limita din spate a parcelei sau ½ din inaltimea maxima a constructiei

Se va permite un singur acces auto in latime de max 3,0m si un singur acces pietonal in latime de 1,5m care poate fi amplasat oricunde pe lățime frontului stradal în funcție de poziționarea locuinței.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, copertine.

Asigurarea zonelor verzi de minim 20,00% pentru functiunile permise.

Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari obligatorii pentru zona de servicii/ mixta:

Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+3E

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

C.U.T. maxim propus = 2.0

Aliniamente obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunile admise față de limitele de proprietate sunt:

- min. 0,00 m- max. 5,00 m de la frontul stradal;

- min. 0,00 m de la laturile laterale ale parcelei

- min 5,00 fata de limita din spate a parcelei sau ½ din inaltimea maxima a constructiei

Se va permite un singur acces auto in latime de max 3,0m si un singur acces pietonal in latime de 1,5m.

În zona Z2 se va permite lotizarea astfel:

-max 25 de parcele având frontul stradal mai mic sau cel mult egal cu adâncimea terenului

-suprafața parcelelor va fi min 350mp, max 6000mp

-accesul se va realiza pe latura scurtă a terenului, accesul poate fi făcut din str. de tip II sau Cal. 6 Vânători

-se va permite un singur acces pe o parcelă

-parcelele cu suprafață peste 3000mp se pot organiza în partea estică a terenului și vor avea accesul din Cal. 6 Vânători

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertine, și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine, seră, grădină exterioară, elemente de signalistică și mijloace de publicitate și construcții tehnico edilitare.

Asigurarea zonelor verzi de minim 5,00% pentru funcțiunile permise.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiuni admise, cât și ca indici urbanistici prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigură continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE:

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 de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zonă de locuințe și funcțiuni complementare și servicii.

Funcțiunile complementare acestora sunt: birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

În zona studiată există dotări de interes public – drumul identificat prin CF 310712 și 310618 care face accesul din str. Salcutei spre zona care se dorește spre reglementare, canale, rețele edilitare apă, canalizare, gaz și energie electrică. Se dorește extinderea rețelei existente de gaz din Cartier Athena pentru a deservi zona sudică propusă spre extindere, iar pentru celalalte utilitati se propune racordarea direct din Calea 6 Vanatori.

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

- lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibră optică, iluminat stradal.

- va finanța partea de lucrări rutiere(carosabil, trotuare, zonă verde) pentru realizarea profilului stradal care va deservi parcelele învecinate.

Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul la incintă se vor realiza din Calea 6 Vânători, pe str. Salcutei, urmata de terenurile cu CF 310712, proprietar privat EIDOS ACHIZITII SRL. Prin acesta propunere se dorește reglementarea imobilelor identificate prin CF 310712 in categoria de folosinta drum.

De asemenea exista 2 accese din drumul de exploatare 1569/1/4: exista un acces la partea vestica a str. Artemis (in afara incintei reglementate), care se pastreaza, iar cel de la partea vestica a str. Demetra, se desfiinteaza avand in vedere ca se propune anularea str. Demetra si realizarea a două strazi noi.

Drumul de exploatare din partea vestica, nu este intabulat, nu are geometrie, el este un drum de pamant, cu latime variabila, intre 2,75m si 5,70m. În zona în care se îngustează drumul de exploatare, între cele 2 străzi de tip I se propune alipirea unui fâșii de 3m pentru lărgirea profilului stradal. Profilul propus al drumului de exploatare va avea o banda de mers pe sens.

Strazile din incinta propuse vor fi de tip I avand 2 benzi de circulatie cu latime carosabiliului de 6,00, 1,5m zona verde pe laterale si 1,00m trotuar sau strazi de tip II, cu 2 benzi de circulatie cu latime carosabiliului de 6,00, 1,0m zona verde pe laterale si 1,00m trotuar.

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru parcelele cu functiunile de locuinte, locurile de parcare se vor realiza in interiorul proprietatii asigurandu-se min un loc de parcare. Se pot amenaja mai multe locuri de parcare, inasa se va autoriza un singur acces auto pe parcela. Vizitatorii vor parca in interiorul proprietatii.

Pentru Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE construcțiile vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- cite un loc de parcare pentru 10-40 salariați si o suplimentare de 20% pentru clienți;
- minim 1 loc de parcare, numarul total fiind ales in functie de functiunea propriu-zisa despasurata pe fiecare parcela

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Utilități

Incinta reglementata este racordata la reseaua stradala de utilitati. Ea este situata la vest fata de Calea 6 Vânători pe care există utilitati publice. Cartier Athena beneficiaza de urmatoarele utilitati publice: electricitate, apa canal, gaz, telefonie. Se dorește extinderea rețelei existente de gaz din Cartier Athena pentru a deservi zona sudica propusa spre extindere. Pentru celalalte utilitati se propune racordarea direct din Calea 6 Vanatori.

Alimentarea se va realiza cu racorduri si bansamente la rețelele propuse spre extindere.

In contextul in care in urma desfasurarii activitatiilor rezulta ape tehnologice, acestea vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi si ulterior deversate in sistemul de canalizare pluviale.

Gospodarie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la preț și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament se vor evacua prin contract cu firme specializate în funcție de tipurile de deșeurile rezultate.

Capacități de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), cu funcționare pe combustibil lichid (motorină).

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de Urbanism nr. 1298/ 07 iul. 2021 pentru PUZ ȘI RLU AFERENT "Extindere Cartier Athena".

Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afisaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate est a incintei propuse pentru reglementare, înspre Calea 6 Vânători, iar documentația Studiu de oportunitate PUZ Zona locuinte, servicii și funcțiuni complementare, cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurimi, amenajare accese va fi afișată la avizierul Primăriei Municipiului Arad și postat pe site-ul primăriei.

5. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Prin propunerile de organizare urbanistică cuprinse în acest PUZ se urmărește asigurarea continuității activității economice a investitorului în zona de amplasament și, de asemenea se vor crea noi locuri de muncă suplimentate la bugetul local.

Întocmit,
arh. MUNTEAN Anda-Daniela

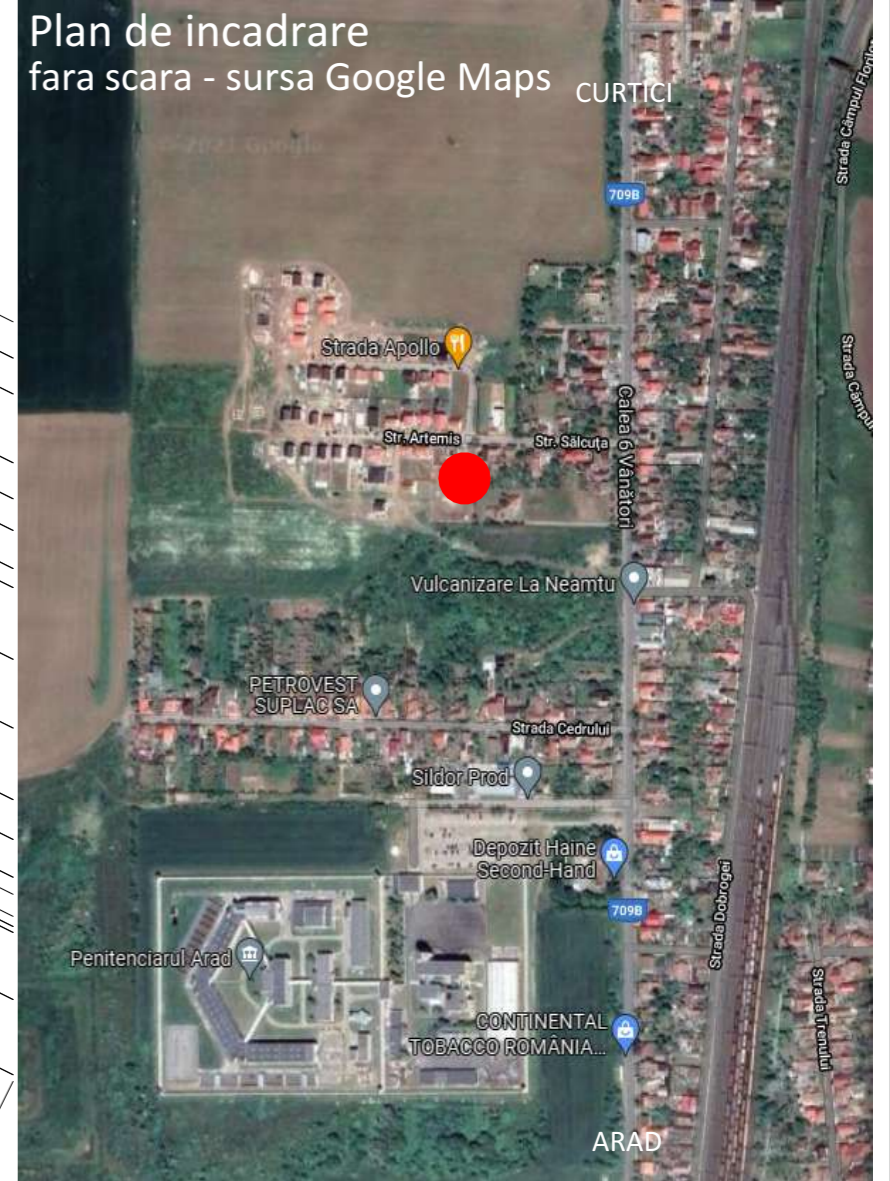
Coordonat,
Urb. Nagy-Vizitiu Alexandru

Plan de incadrare-
Scara 1:5000

CURTICI



ARAD

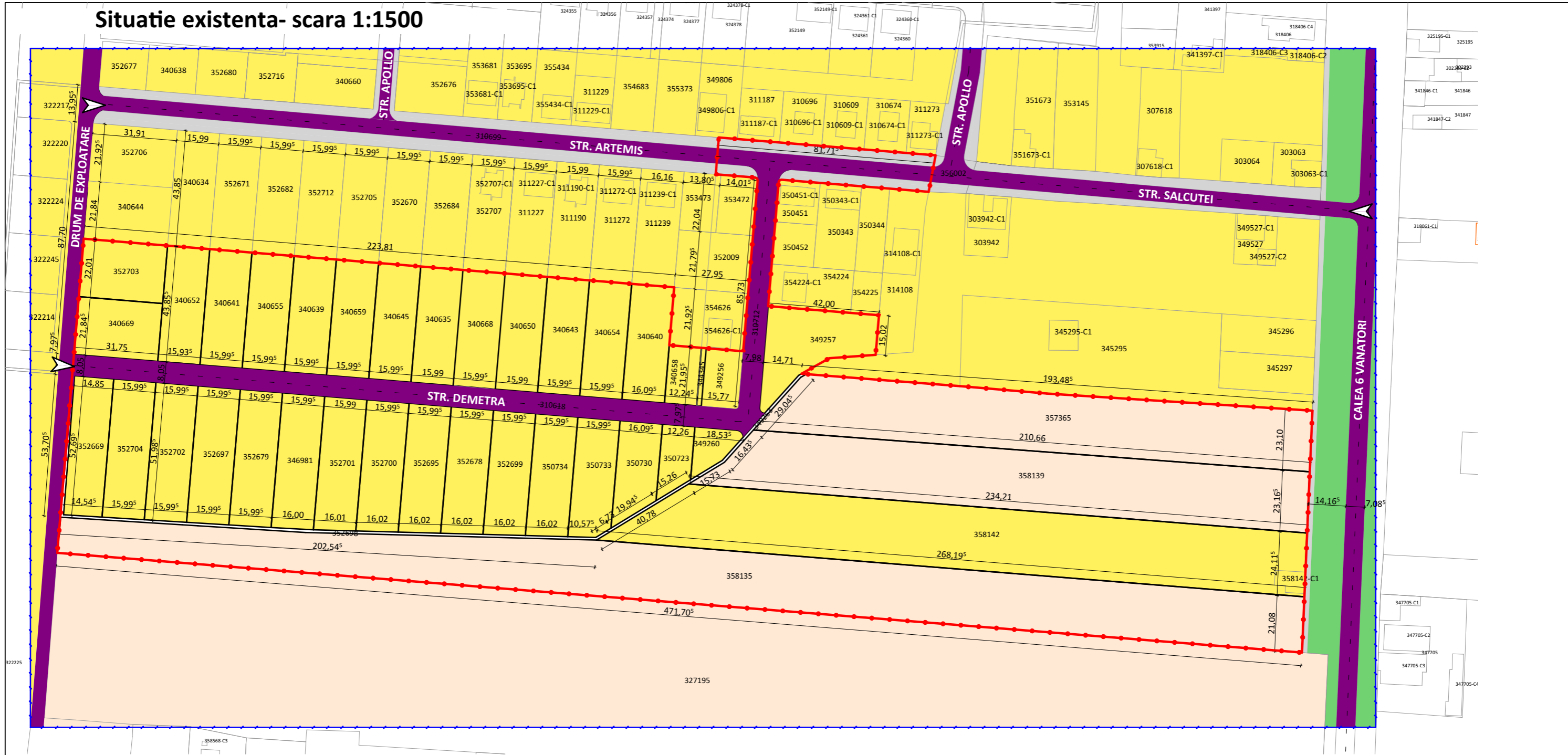


Plan de incadrare
fara scara - sursa Google Maps

CURTICI

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 tel: +40 745 787 808 e-mail: anda.muntean@arampp.ro site web: www.arampp.ro				Beneficiar: S.C. EIDOS ACHIZITIIL S.R.L.	Nr. proiect: 28/2021
				Titlu proiect: PUZ EXTINDERE CARTIER ATHENA jud. ARAD, mun. ARAD, Cartier Athena	Faza: PUZ
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE Plansa nr.: ARH 01/4
SEF PROIECT	urb. NAGY Alexandru			A3	
PROIECTAT	arh. MUNTEAN Anda		Data:	SEPTEMBRIE 2021	
DESENAT	arh. MUNTEAN Anda				

Situatie existenta- scara 1:1500



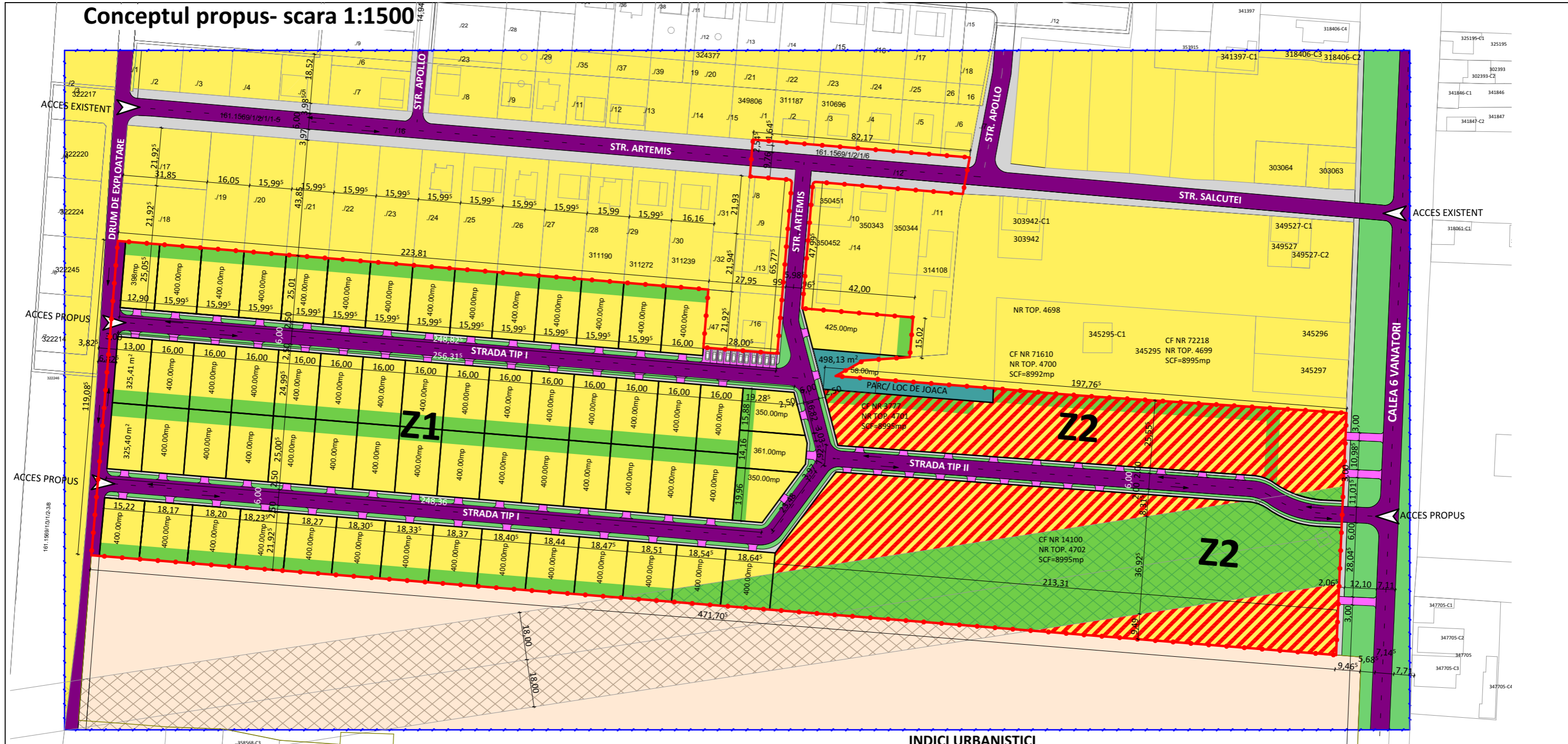
BILANT -TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

Teren aferent	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1 teren viran in intravilan	71,882.42	55.15	42,477.91	32.59
2 teren agricol in intravilan	41,088.37	31.52	22,737.94	17.44
3 supr. edificabila Zona Z1, locuinte	0.00	0.00	19 525.20	14.98
4 supr. edificabila Zona Z2, servicii	0.00	0.00	8,591.09	6.59
5 spatiu verde amenajat pe parcela, Z1	0.00	0.00	5,260.48	4.04
6 spatiu verde amenajat pe parcela, Z2	0.00	0.00	7,320.37	5.62
7 accese auto si parcare vizitatori	0.00	0.00	912.55	0.70
8 spatiu verde amenajat de aliniament	4,043.08	3.10	5,164.54	3.96
9 pietonal	4,231.30	3.25	6,223.94	4.78
10 spatiu verde distinct - parc	0.00	0.00	498.13	0.38
11 carosabil	9,093.52	6.98	11,626.54	8.92
TOTAL ZONA STUDIATA:	130,338.69	100.00	130,338.69	100.00

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate
- Teren viran in intravilan
- Locuinte individuale
- Trotuar
- Spatii verzi
- Carosabil
- Acces

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
tel: +40 745 787 808 e-mail: anda.muntean@arampp.ro site web: www.arampp.ro				Beneficiar:	Nr. proiect:
				S.C. EIDOS ACHIZITIIL S.R.L.	28/2021
SPECIFICATIE				Scara:	Format:
SEF PROIECT	urb. NAGY Alexandru	SEMNTATURA	1:1500	A3	
PROIECTAT	arh. MUNTEAN Anda		Data:	Titlu proiect:	
DESENAT	arh. MUNTEAN Anda		SEPTEMBRIE 2021	PUZ EXTINDERE CARTIER ATHENA jud. ARAD, mun. ARAD, Cartier Athena	
				Titlu plansa:	Plansa nr.:
				SITUATIA EXISTENTA	ARH 02/4

Conceptul propus- scara 1:1500



BILANT -TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA					
Teren aferent	Existent		Propus		
	mp	%	mp	%	
1 teren viran in intravilan	29,212.23	56.54	0.00	0.00	
2 teren agricol in intravilan	18,518.80	35.84	0.00	0.00	
3 supr. edificabila Zona Z1, locuinte	0.00	0.00	19 495.20	37.73	
4 supr. edificabila Zona Z2, servicii	0.00	0.00	8,591.09	16.63	
5 spatiu verde amenajat pe parcela, Z1	0.00	0.00	5,260.48	10.18	
6 spatiu verde amenajat pe parcela, Z2	0.00	0.00	7,320.37	14.17	
7 accese auto si parcare vizitatori	0.00	0.00	783.22	1.52	
8 spatiu verde amenajat de aliniament	0.00	0.00	1,748.26	3.38	
9 pietonal	625.28	1.21	1,992.64	3.86	
10 spatiu verde distinct - parc	0.00	0.00	498.13	0.96	
11 carosabil	3,312.69	6.41	5,979.61	11.57	
TOTAL INCINTA REGLEMENTATA:	51,669.00	100.00	51,669.00	100.00	

- LEGENDA**
- Limita zona studziata
 - Limita de proprietate
 - Teren viran in intravilan
 - Suprafata edificabila Z1
 - Suprafata edificabila Z2
 - Trotuar
 - Spatii verzi
 - Carosabil
 - Accese si parcare vizitatori
 - Zona de protectie si siguranta si linie electrica LEA 110kV
 - Accese

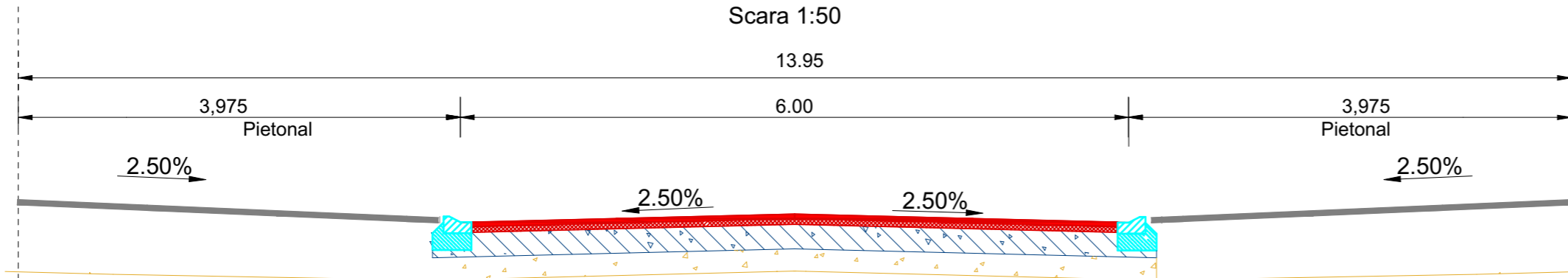
INDICI URBANISTICI
Z1- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+E+M/Etaj partial
 P.O.T. maxim propus = 40,00%
 C.U.T. maxim propus = 1.6
 Hmax= 12.00mp
Z2- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 Regimul de înălțime maxim propus S/D+P+3E
 P.O.T. maxim propus = 40,00%
 C.U.T. maxim propus = 2.0
 Hmax= 20.00mp

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 tel: +40 745 787 808 e-mail: anda.muntean@arampp.ro site web: www.arampp.ro				Beneficiar:	Nr. proiect:
				S.C. EIDOS ACHIZITIIL S.R.L.	28/2021
				Titlu proiect:	Faza:
				PUZ EXTINDERE CARTIER ATHENA	PUZ
				jud. ARAD, mun. ARAD, Cartier Athena	
				Titlu plansa:	Plansa nr.:
				CONCEPTUL PROPUS	ARH 03/4
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara	Format:	
SEF PROIECT	urb. NAGY Alexandru		1:1500	A3	
PROIECTAT	arh. MUNTEAN Anda		Data:		
DESENAT	arh. MUNTEAN Anda		SEPTEMBRIE 2021		

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT/PROPUS STR ARTERMIS

Parte carosabila 6,00 m

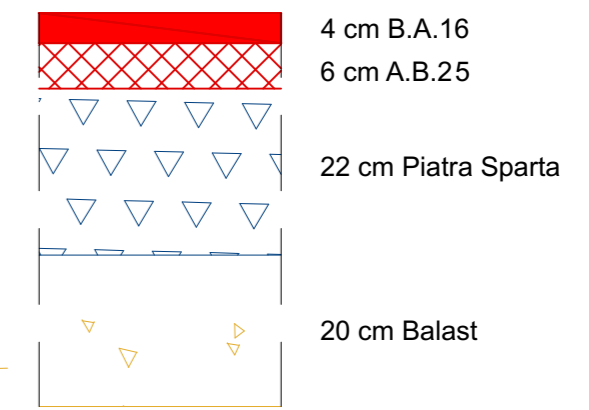
Scara 1:50



DETALIU STRUCTURA

RUTIERA

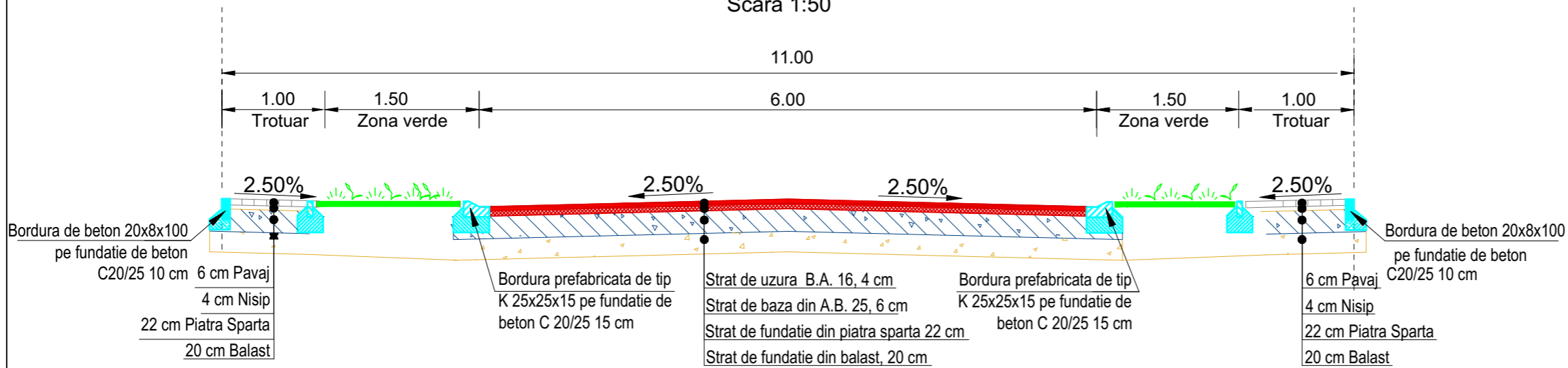
Sc. 1:10



PROFIL TRANSVERSAL TIP I (STRAZI DE INCINTA)

Parte carosabila 6,00 m

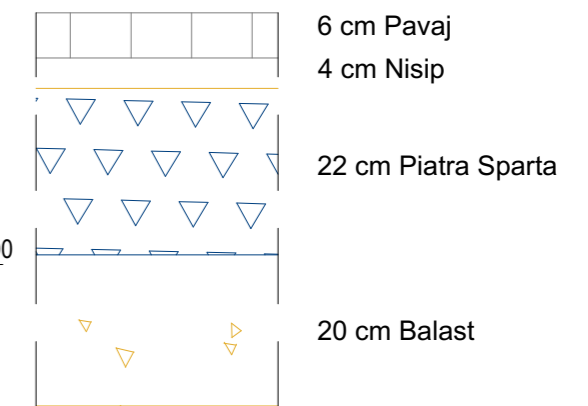
Scara 1:50



DETALIU STRUCTURA

TROTUAR

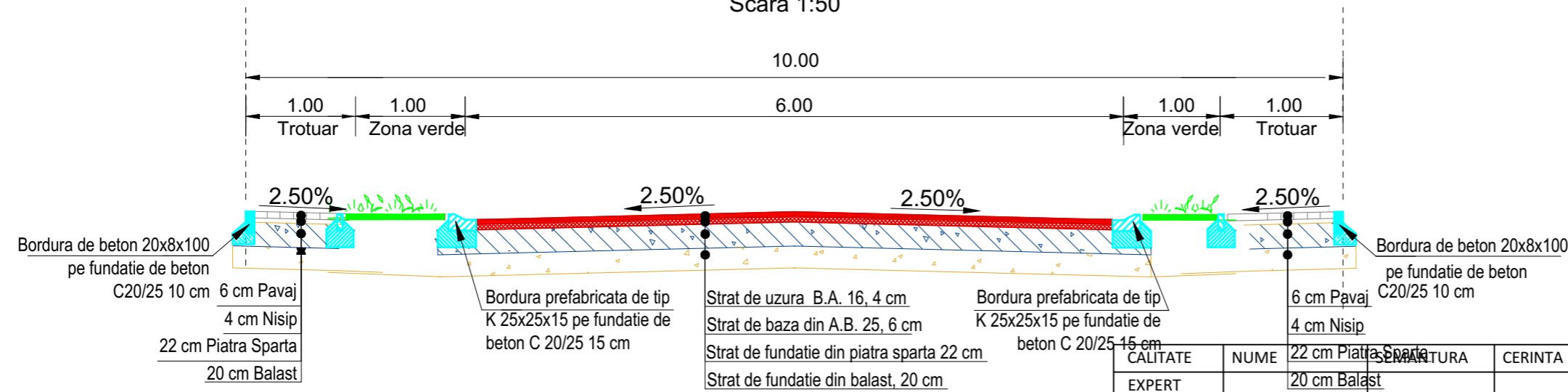
Sc. 1:10



PROFIL TRANSVERSAL TIP II (STRAZI DE INCINTA)

Parte carosabila 6,00 m

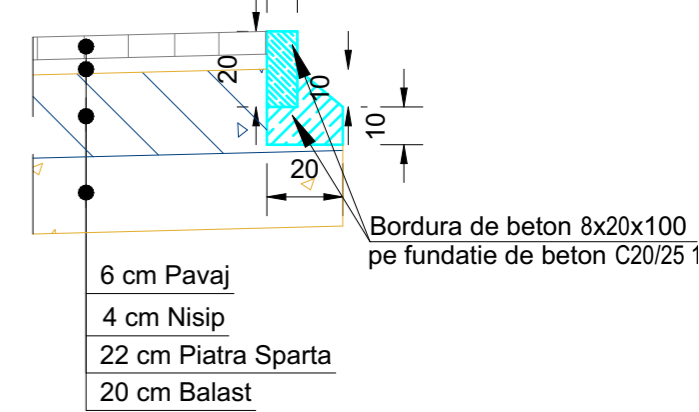
Scara 1:50




DETALIU BORDURA

TROTUAR

sc 1:20



CALITATE	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
 tel: +40 745 787 808 e-mail: anda.muntean@arampp.ro site web: www.arampp.ro				Beneficiar:	Nr. proiect:
				S.C. EIDOS ACHIZITIIL S.R.L.	28/2021
				Titlu proiect:	Faza:
				PUZ EXTINDERE CARTIER ATHENA	PUZ
				jud. ARAD, mun. ARAD, Cartier Athena	
				Titlu plansa:	Plansa nr.:
				PROFIL STRADAL STRAZI PROPUSE	ARH 04/4
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Format:	
SEF PROIECT	urb. NAGY Alexandru			A3	
PROIECTAT	arh. MUNTEAN Anda		Data:		
DESENAT	arh. MUNTEAN Anda		SEPTEMBRIE 2021		