

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI
AMPLASAMENT
BENEFICIAR
FAZA
DATA ELABORĂRII

LOCUIŢE UNIFAMILIALE
Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-39
TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA
STUDIU DE OPORTUNITATE
Nov. 2023

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în partea sudică a acestuia (cartierul Sânnicolau Mic).

Incinta este amplasată la nord de Str. Pescăruş (tronson cuprins între Str. Nicolaus Lenau la vest și Str. Flumoasă la est), într-o zonă de locuințe individuale P ÷ P+1+M cu o densitate redusă/ medie și funcțiuni complementare existente.

Zona este accesibilă dinspre Str. Pescăruş, drum asfaltat.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: Str. Pescăruş și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- vest și est: zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- nord: grădini ale locuințelor de pe Str. Teodor Pacateanu

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.133 mp** conform **Extraselor CF nr. 362716 și 362714 Arad**, cad 362716 și 362714 Arad, având folosința "curți construcții în intravilan".

Nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Pescăruş în lungime 56,90 m și adâncimea de 72,85 m ÷ 75,24 m.

1.4. Operațiuni propuse

TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, cu locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat, cu acces dinspre drumul median nou propus în incintă. 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. Pescăruş.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe înșiruite și 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 Sânniclaou Mic, UTR nr. 35 conform PUG Arad aprobat, într-o zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Prevederile PUG – UTR 35 pentru această zonă sunt:

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Tipuri de subzone funcționale:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

LMr 35 a, b, c, d, e, f, g, h - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

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

I - zona unităților industriale nepoluante și depozite

A - zonă unități agricole

G.C. - zonă de gospodărie comunală

- Funcțiunea dominantă a zonei: 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:
 - Se va aproba extinderea unității industriale, doar în incintă unități existente.
 - Se va aproba extinderea cimitirului existent cu condiția respectării zonei de protecție față de zona de locuit.
- Interdicții temporare: Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D cuprinde zona situată adiacentă străzii Ștefan Zarie, până la limita intravilanului propus.
- Interdicții permanente:
 - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.
- 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 2m²/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 naturale și telefonie.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **15.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.133 mp** conform Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad, nr. cad 362713 și 362714.

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
 - locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/demisol
 - anexe Parter de tip prgolă, filigorie, piscină, etc.
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drum de incintă
- e) accese carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale
- f) spații parcare / garare autovehicule (Parter) aferente zonei rezidențiale
- g) împrejmuire terenuri
- h) amenajare zone verzi.

Incinta studiată va fi ocupată cu locuințe de 2 facturi: înșiruite în zona sudică și mediană a terenului, respectiv individuale în zona nordică, unde se poate asigura un grad ridicat de intimitate. Toate locuințele vor fi deservite de drumul de incintă nou propus, cu o zonă circulară pentru întoarcere. Între loturile rezidențiale, la capătul nordic al carosabilului, este propusă o zonă verde compactă, amenajată cu mobilier urban sau loc joacă, etc. Aceasta este amplasată retras față de traficul auto care se desfășoară pe Str. Pescăruș.

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. Pescăruș), a aleilor pietonale, zonelor verzi de aliniament și parțial a acceselor auto la parcelele propuse de-a parte și de cealaltă a drumului
- cca. 10 loturi locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea sudică a lotului inițial, de o parte și de alta a drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta

- cca. 4 loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea nordică a lotului inițial, de o parte și de alta a 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, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la coamă = 10,50 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, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, prevăzut cu alei pietonale pe ambele părți ale acestuia, zone verzi de aliniament și cu o zonă de întoarcere la capăt (spre spre limita nordică de proprietate). Se va prevedea câte un loc de parcare sau garare pe lot propriu.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 4.133 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	4.133	100		
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	-	-	3.049	73,77
03.	Dotări de interes public – drum (carosabil, pietonale, accese auto, zone verzi de aliniament)	-	-	978	23,66
04.	Zonă verde compactă amenajată	-	-	106	2,57
TOTAL GENERAL		4.133	100	4.133	100

BILANȚ TERITORIAL LOTURI FUNCȚIUNE LOCUIRE 3.049 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	3.049	100	-	-
02.	Zonă locuințe P+1 și funcțiuni complementare	-	-	1.220	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje, alei pietonale, terase neacoperite	-	-	762	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	1.067	35,00
TOTAL GENERAL		3.049	100	3.049	100

Accesul carosabil la zona rezidențială se va realiza direct dinspre drumul de acces nou propus în zona mediană a incintei studiate, pe direcția nord-sud, racordat la carosabilul Str. Pescăruș.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe izolate sau cuplate

P.O.T. minim propus = 20,00 %

C.U.T. minim propus = 0,20

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

C.U.T. maxim propus = 1,00 (în cazul realizării de locuințe cu demisol)

Se estimează că parcelele pentru locuințe înșiruite vor avea suprafața cuprinsă între 189 mp și 265 mp, iar parcelele pentru locuințele individuale în regim izolat sau cuplat vor avea suprafața cuprinsă între 265 mp și 331 mp. Se estimează o suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 75 mp și 106 mp pentru locuințele înșiruite, respectiv o suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 106 mp și 134 mp pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **spațiu verde public compact minim 2,57 %**, asigurând min. 2,00 mp /locatar zonă rezidențială propusă
- **spațiu verde pe parcele private minim 35 %** spațiu verde pe loturi rezidențiale nou propuse

Regimul de înălțime propus:

- **max. 10,50 m** la coamă pentru locuințe max. P+1E, 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. Pescăruș și zonă verde compactă. Se vor extinde utilitățile existente pe Str. Pescăruș de-a lungul drumului de incintă care asigură accesul la zona rezidențială nou propusă.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamente la frontul stradal **locuințe înșiruite** și anexe la frontul stradal:
 - Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
 - Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,00 m ÷ max. 10,00 m
 - Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise
- Aliniamente la frontul stradal **locuințe individuale** și anexe la frontul stradal:
 - Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
 - Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
 - Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise
- Locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de limita nordică a zonei reglementate; locuințele individuale pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate
- Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile de acces existente și propuse
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1E, cu sau fără subsol/demisol**
- P.O.T. minim propus = 20,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,20
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,00 (în cazul realizării de locuințe cu demisol)
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 2,57 % pentru zone verzi publice compacte, respectiv min. 35 % pentru zone verzi amenajate pe parcelele private rezidențiale**
- Accesul carosabil înspre zona rezidențială se va realiza dinspre Str. Pescăruș, prin

intermediul carosabilului nou propus în zona mediană a terenului studiat

- Accesele la loturile rezidențiale (dinspre drumul propus în incintă) pot avea lățimi cuprinse între 3,50 m și 7,00 m, pentru posibilitatea asigurării unor parcaje suplimentare în incintă sau access la garaje double.

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 individual sau înșiruit
- se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o 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 drumului median care asigură accesul carosabil 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 înșiruite și locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**. Funcțiunile complementare sunt drumuri, pietonale, zone verzi, zone tehnico-edilitare (extindere/ racord la utilități), birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Extrasele CF nu au înscriseri 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 dinspre drumul nou propus în incintă, racordat la carosabilul Str. Pescăruș, pentru loturile propuse de o parte și de cealaltă a acestuia. Drumul va avea carosabilul de lățime min. 7,00 m, racordat la carosabilul Str. Pescăruș. După finalizarea execuției drumului, cu alei pietonale, zone verzi de aliniament, iluminat public, acesta va fi cedat domeniului public, fiind o dotare de interes public propusă prin prezentul studiu de oportunitate.

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. Pescăruș.

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. Pescăruș.

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. Pescăruș 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. Pescăruș, pe ambele părți ale drumului.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 70.000 mc. În timpul exploatarei 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. Pescăruș), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "LOCUIŢE FAMILIALE", 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 individuale și înșiruite într-o zonă a localității aflată în proces de completare și înnoire a fondului construit existent.

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

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH