

ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
ZONAL

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Inițiator	Destinatia solicitată	Adresa
1	75456/30.09.2021	Kis Cristian și Balint Claudiu Ovidiu	- Studiu de oportunitate - P.U.Z. și R.L.U.- ”Construire locuințe individuale”	mun. Arad, str. Nouă, nr. 76-78, CF nr. 353718-Arad și CF nr. 353682; Suprafata teren : 2145 mp

Data afișării anunțului: 21.10.2021

Data dezafişării anunțului: _____

NOTĂ:

1. Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 10, în perioada 21.10.2021-04.11.2021, 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 04.11.2021.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
Str. Nouă Nr.76-78, Arad

Beneficiar: KIS CRISTIAN ȘI BALINT CLAUDIU OVIDIU

Proiectant: SC PROdeCOR COMPANY SRL

Nr. Proiect: 580 / 2021

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE



Nr. proiect: 580 / 2021

Faza: STUDIU OPORTUNITATE

Denumire proiect: Construire locuințe individuale
Str. Nouă Nr.76-78, Arad

Beneficiar: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: SC PRODECOR COMPANY SRL
ing. Iașchevici Dana

Proiectant urbanism: SC ARCZZONE SRL
arh. Cuznețov Monica

Întocmit:
ing. Iașchevici Dana



Nr. proiect: 580 / 2021

Faza: STUDIU OPORTUNITATE

Denumire proiect: Construire locuințe individuale
Str. Nouă Nr.76-78, Arad

Beneficiar: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU

BORDEROU DE VOLUM

a) Piese scrise:

Foaie de capăt
Fișa de responsabilități
Borderou de volum
Certificat de Urbanism Nr.1593 / 11.08.2021 și planșa anexă
Extrase CF Nr. 353682 și 353718 Arad
Memoriu tehnic – explicativ

b) Piese desenate:

- | | |
|---|----------|
| 1. Ridicare topografică | planșa 1 |
| 2. Încadrare în zonă | 00A |
| 3. Plan de situație – concept propus | 01A |
| 4. Plan de situație – concept propus – mobilare | 02A |

Întocmit:
ing. Iașchevici Dana



Nr. proiect: 580 / 2021

Faza: STUDIU OPORTUNITATE

Denumire proiect: Construire locuințe individuale
Str. Nouă Nr.76-78, Arad

Beneficiar: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, str. Nouă nr. 76-78, Arad
Beneficiar:	KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU
Proiectant general:	SC PRODECOR COMPANY SRL
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării:	aprilie/2021

1.2. Obiectul investiției:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarilor Kis Cristian și Balint Claudiu Ovidiu ca proprietari ai parcelelor. Realizarea investiției „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE” în cartier Gai, str. Nouă nr. 76 – 78 din municipiul Arad se va face pe o suprafață totală de 4.226mp.

Beneficiarii doresc să valorifice potențialul terenului prin amplasarea unor locuințe individuale într-o zonă de locuire existentă.

1.3. Prevederile PUG-ului aprobat, destinația stabilită prin PUG aprobat pentru zona / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Conform PUG Arad aprobat, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 24 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1E. Pentru UTR 24 destinația și folosința actuală este de zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Terenul este intravilan iar categoria de folosință este curți construcții, proprietate privată.

Terenul este compus din două parcele astfel:

- CF 353682 Arad – str. Nouă nr. 76 în suprafață de 2.081mp
- CF 353718 Arad – str. Nouă nr. 78 în suprafață de 2.145mp

Pe terenul de la nr. 78 se află o construcție existentă – casă în suprafață de 131mp și cu regim de înălțime P, construită în anul 1912.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Cartierul Gai este unul dintre cele mai vechi cartiere ale Aradului. Inițial actualul cartier era o mare comună. În 1919, Sectorul administrativ Gai cuprindea tot teritoriul din Gai, Bujac, Șega învecinându-se la est cu suburbiile Grădiște și Zona Gării, Pădurice. În urma dezvoltării urbane ulterioare suprafața administrativă a Gaiului s-a restrâns, prin crearea de noi cartiere: Poltura, Bujac, Șega astfel că azi limitele sale actuale sunt: Canalul Foișor (nord), Drumul

Iratoșului, Str. Poetului (est), Calea Aurel Vlaicu (sud), Zona Industrială Vest (vest). – sursa: Monografiile orașului Arad – Cartierul Gai.

Terenul face parte din Cartierul Gai, este aliniat la str. Nouă și constă din 4.226 mp teren intravilan – curți construcții.

Amplasamentul studiat este situat pe strada Nouă, în partea de nord-vest a municipiului Arad la cca. 200m față de zona industrială Arad Vest și la cca 310m spre nord, de str. Ștefan Tenețchi – DN7 Centura Aradului.

Zona din vecinătatea amplasamentului este compusă din parcele în marea lor majoritate cu dimensiuni mari, de locuințe individuale. Acestea sunt în general locuințe P sau P+M. În apropiere, pe partea opusă a străzii există un teren pe care au fost construite locuințe individuale înșiruite cu regim de înălțime P+1E, amplasate pe o parcelă comună.

2.2 Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, la cca. 200m de Zona Industrială Arad Vest.

Zona este accesibilă din strada Nouă prin intermediul unui acces care urmează a fi proiectat.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord - C.F. 322859 Arad, teren proprietate privată - locuință;
- Sud - C.F. 323895 Arad, teren proprietate privată - locuință;
- Vest - domeniu public, strada Nouă;
- Est - CF 317092, CF 317891 și CF 321436 Arad, terenuri proprietate privată – locuințe.

2.3. Folosința actuală a terenului.

Terenul este intravilan iar categoria de folosință este curți construcții, proprietate privată.

Terenul este compus din două parcele CF 353682 Arad, CF 353718 Arad și are suprafața totală de 4.226mp.

Pe terenul de la nr. 78 se află o construcție existentă – casă în suprafață de 131mp și cu regim de înălțime P, construită în anul 1912. Acest imobil va fi demolat astfel încât terenul să devină liber de construcții.

POT existent incintă PUZ = 3,10% CUT existent incintă PUZ = 0,03

2.4. Circulația

Terenul este amplasat aliniat la carosabilul străzii Nouă.

Actualmente cele două parcele care compun terenul studiat au fiecare câte un acces din strada Nouă. Terenurile sunt împrejmuite și spre strada Nouă au gard din beton cu două porți de acces auto și două porți pentru accesul pietonal la cele două parcele.

2.5. Echiparea edilitară

2.5.1 Alimentarea cu apă

Pe strada Nouă există rețea de apă potabilă.

2.5.2. Canalizare menajeră

Pe strada Nouă există rețea de canalizare menajeră.

2.5.3. Canalizare pluvială

Pe strada Nouă există canalizare pluvială și guri de scurgere în zona spațiului verde prin care se colectează apele pluviale de pe carosabil.

2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Nouă exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, în zona studiată pe strada Nouă există o rețea electrică aeriană, pe fiecare parte a străzii.

Pe partea pe care este situat amplasamentul la nr. 76-78 există o LEA de 0,4kV de la care sunt făcute bransamentele la imobilele existente pe stradă. Pe partea opusă este o LEA de 20kV.

2.6. Zone de protecție impuse:

Se impun următoarele zone de protecție:

- Nu sunt zone de protecție stabilite față de drum sau rețele edilitare.

Zona studiată nu este afectată de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propunerea privind studiul de oportunitate:

Funcțiunea propusă prin prezentul studiu de oportunitate este cea de locuire individuală.

Aceasta funcțiune este în concordanță cu funcțiunea principală a zonei – zonă rezidențială.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

PUG Arad aprobat stabilește pentru UTR 24 din care face parte terenul:

- funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire - zonă rezidențială,
- funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale, prestări servicii.

Subzona în care este situat amplasamentul este subzonă predominant rezidențială.

Utilizările permise prin PUG Arad sunt:

- lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- construire clădiri de locuit;
- construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

Interdicțiile permanente conform PUG Arad sunt:

- unități industriale și de depozitare.

Referitor la accesul la teren conform PUG Arad este stabilit că autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Procentul de ocupare a terenului: pentru zonele predominant rezidențiale POT max = 40%.

3.3. Propunerile privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza:

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE” amplasată în intravilanul municipiului Arad, în cartier Gai, strada Nouă nr. 76 - 78.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire individuală.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului pe fiecare parcelă în parte.
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Se propune amenajarea unui teren cu destinația de locuire individuală, având suprafața măsurată de 4.226mp. În incintă se vor amenaja un număr de 10 loturi cu o suprafață medie de 310 mp.

Incinta amenajată va fi alcătuită din:

- 10 parcele fiecare având o zonă construibilă în interiorul căreia se vor amplasa locuințele individuale, garaje sau carporturi;
- Platforme carosabile și locuri de parcare pentru vizitatori, trotuare;
- Zone verzi amenajate comune, de aliniament;
- Amenajări aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare (hidranți, post trafo, etc).
- Acces carosabil în incinta comună, din strada Nouă;
- Împrejmuire – amplasată pe limita de proprietate a parcelelor individuale și spre strada Nouă.

ZONA EDIFICABILĂ :

- Se va stabili pentru fiecare parcelă în parte, dar ținând cont de alăturarea parcelor;
- Zona edificabilă va fi stabilită la 1,50m față de limita tuturor parcelor spre carosabilul din interiorul incintei PUZ.

Se propune un regim de înălțime maxim de P+1E+M.

Parcelele propuse vor fi accesibile din incinta PUZ prin carosabilul și trotuarele care vor fi amenajate. Pe fiecare parcelă se va amenaja obligatoriu, minim un loc de parcare acoperit sau nu sau un garaj.

De asemenea în zona carosabilului se vor amenaja minim 20% locuri de parcare pentru vizitatori, din totalul numărului de parcele, deci minim 2 locuri.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T minim: 10,00%	P.O.T. maxim propus:	40,00%
C.U.T. minim: 0,10	C.U.T. maxim propus:	1,20

Spatiile verzi amenajate în incintă vor fi conform cu Regulamentul General de Urbanism în suprafață minimă de 2mp/persoană.

Împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate, va fi opacă în lateral și în spate și transparentă sau semiopacă spre carosabilul propus și nu va depăși înălțimea de 1,80 m.

CIRCULATIA ȘI ACCESURILE LA PARCELĂ:

Accesul carosabil la ansamblu urmează a se asigura din strada Nouă printr-un drum de acces de minim 5,5m lățime, care va asigura accesul la parcelele din incintă.

Carosabilul propus va permite accesul mașinilor de intervenție (pompieri, ambulanțe) și al mașinilor de salubritate, acestea putând întoarce prin folosirea bretelelor laterale din incintă.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul din acest carosabil racordat la drumul public – strada Nouă.

Parcelatele vor fi accesibile auto și pietonal din acest carosabil.

REZOLVAREA ECHIPĂRII EDILITARE A PARCELEI

Alimentare cu apă:

Sursa de alimentare cu apă:

- din rețeaua publică de alimentare cu apă din strada Nouă.

Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă existentă pe strada Nouă, prin extinderea acesteia în zona carosabilă a incintei studiate și apoi prin realizarea a câte unui branșament de apă la fiecare parcelă propusă.

Se vor monta câte un cămin de apometru complet echipat la fiecare imobil.

Pe această extindere de rețea de apă se propune a se monta un hidrant suprateran DN80.

Canalizarea:

Rețelele exterioare de canalizare vor fi concepute a funcționa în sistem divizor, respectiv apele menajere separate de cele pluviale.

Canalizarea menajeră

Zona este racordată la sistemul de canalizare al municipiului Arad. Construcția propusă urmează a fi racordată la rețeaua publică de canalizare care există pe strada Nouă.

Apele uzate menajere de la fiecare imobil, provenite de la obiectele sanitare și bucătării vor fi colectate prin rețeaua din incintă și canalizate gravitațional la rețeaua publică de canalizare menajeră existentă.

Canalizarea pluvială

Colectarea apelor pluviale de pe acoperișul imobilelor – locuințe individuale se va face cu ajutorul jgheburilor și burlanelor după care aceasta va fi evacuată în zonele verzi din fiecare parcelă propusă.

Apele pluviale de pe platforma carosabilă din incintă vor fi colectate în rigole acoperite carosabile și apoi prin sistemul de canalizare pluvială din incintă vor fi deversate în rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Gazele naturale se vor utiliza pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere. În vederea alimentării cu gaze naturale a locuințelor individuale din incintă se propune:

- prelungirea rețelei de gaze naturale existentă pe strada Nouă, pe traseul carosabilului propus în incintă;
- executarea unei instalații de alimentare cu gaze naturale, în incintă;
- executarea a câte unui branșament de gaze naturale la fiecare imobil;

Alimentarea cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din incintă, propuse a se construi, se va realiza un racord la una dintre LEA existente pe strada Nouă în funcție de disponibilul ENEL, racord care să poată alimenta întreg ansamblul de locuințe cu necesarul de energie electrică pentru iluminatul exterior și cel interior precum și iluminatul carosabilului din incintă. Alimentarea întregii incinte se va face prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

Deșeurile menajere:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele amplasate pe platforme gospodărești amenajate pentru fiecare imobil în parte. Acestea vor fi preluate de către firme specializate, care au contract de salubritate în zonele din municipiul Arad.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE REALIZĂRII INVESTIȚIEI SOLICITATE:

Oportunitatea investiției solicitate se justifică prin:

- **Condițiile de amplasament**

Un avantaj al zonei studiate îl reprezintă infrastructura existentă. Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă cu drumuri carosabile asfaltate din care se poate realiza accesul în incinta nou creată de cele două parcele (str. Nouă).

Un alt argument în favoarea investiției îl reprezintă amplasarea incintei într-o zonă de locuințe individuale și semi-colective:

- P, P+M locuințe individuale, unele de la începutul secolului XX;
- Inserții de case noi în general P+1E construite după 1990.

Această investiție privată continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire individuală.

- **Categorii de costuri**

a) Categorii de costuri suportate de către beneficiar:

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echipării tehnico-edilitare în incintă, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

b) Categorii de costuri suportate de către autoritatea publică locală:

Pentru realizarea investiției propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală din bani publici.

- **Echipe edilitare, accesibilitate și transport**

Pentru atingerea scopului acestei investiții, zona în care se propune investiția va trebui să fie echipată edilitar (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, servicii de salubritate), prin racorduri la utilitățile existente în zonă.

În privința accesibilității incinta va fi accesibilă direct din drumul public strada Nouă.

5. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenul pe care se propune investiția este teren intravilan compus din două parcele:

CF 353682 Arad în suprafață de 2.081mp

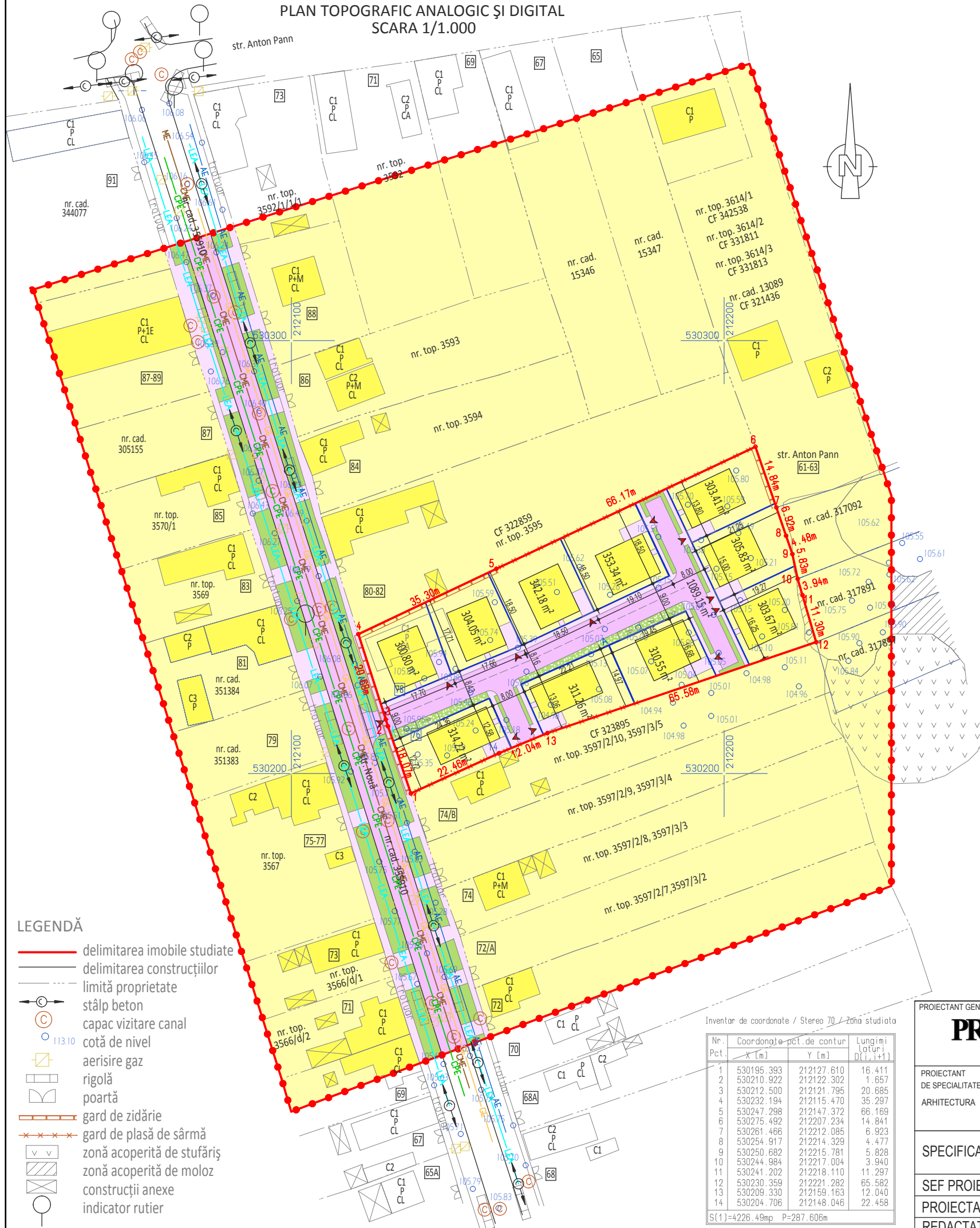
CF 353718 Arad în suprafață de 2.145mp

Suprafața totală este de 4.226mp aflată în proprietatea titularilor PUZ Kis Adrian și Balint Claudiu Ovidiu, conform extraselor CF menționate.

Zona de studiu a PUZ va fi de minim 32.800mp și va cuprinde vecinătățile amplasamentului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznețov

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
SCARA 1/1.000



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. - 32.800mp
- LIMITA TEREN AFERENT P.U.Z. - 4.226mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA CONSTRUIBILA PROPUSA
- ▲ ACCES AUTO PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE
- ZONA CAROSABIL SI PIETONAL
- ZONA VERDE / DALE INIERBATE

LEGENDA UTILITATI

- LEA Retea electrica aeriana existenta
- AE Retea de apa potabila existenta
- CME Retea de canalizare menajera existenta
- CPE Retea de canalizare pluviala existenta
- GE Retea de gaze naturale existenta
- LES Retea electrica subterana propusa
- A Retea de apa potabila propusa
- CM Retea de canalizare menajera propusa
- CP Retea de canalizare pluviala propusa
- G Retea de gaze naturale propusa

INDICATORI URBANISTICI - SITUATIA EXISTENTA

POT existent incinta = 3,10 %
CUT existent incinta = 0,03

INDICATORI URBANISTICI - SITUATIA PROPUSA

POT propus parcela = 40 %
CUT propus parcela = 1,20

LEGENDA

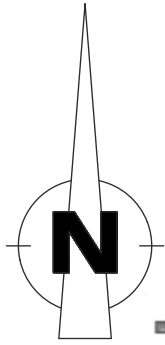
- delimitarea imobile studiate
- delimitarea construcțiilor
- limită proprietate
- stâlp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- rigolă
- poartă
- gard de zidărie
- gard de plasă de sârmă
- zonă acoperită de stufăriș
- zonă acoperită de moloz
- construcții anexe
- indicator rutier

Inventar de coordonate / Stereo 70 / Zona studiată

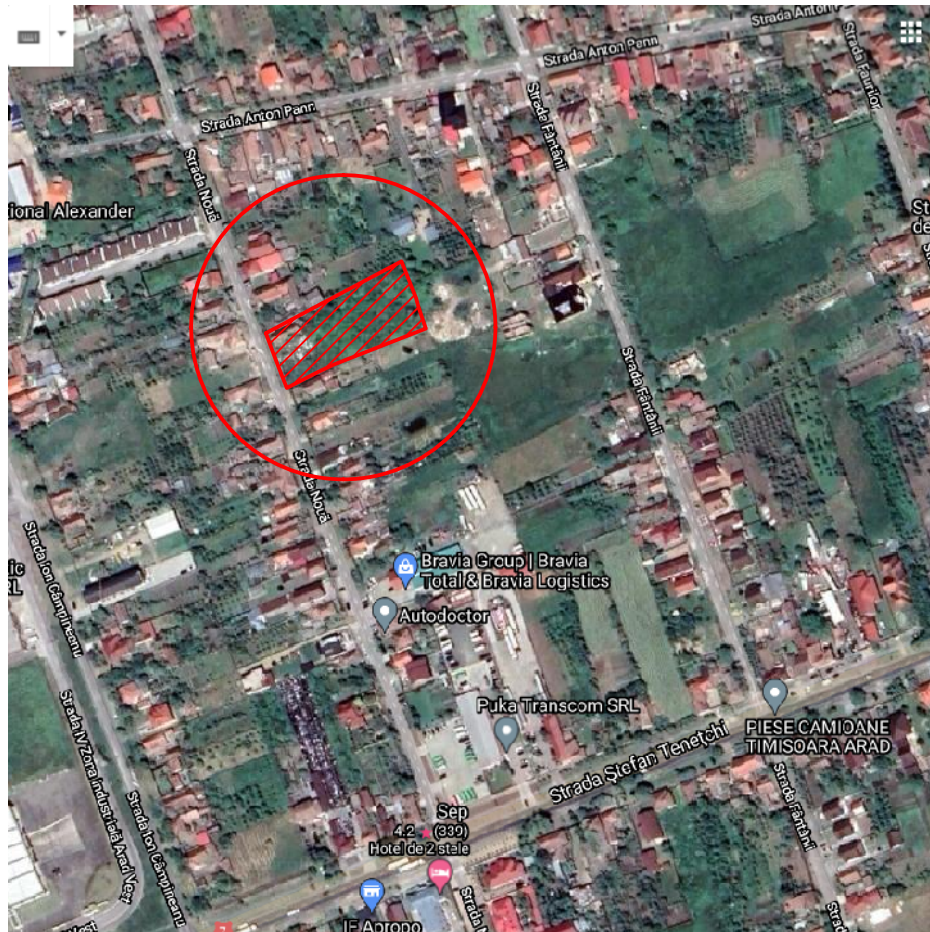
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi D (L, l+1)
1	530195.393	212127.610	16.411
2	530210.922	212122.302	1.657
3	530212.500	212121.795	20.685
4	530232.194	212115.470	35.297
5	530247.298	212147.372	66.169
6	530275.492	212207.234	14.841
7	530261.466	212212.085	6.923
8	530254.917	212214.329	4.477
9	530250.682	212215.781	5.828
10	530244.984	212217.004	3.940
11	530241.202	212218.110	11.297
12	530230.359	212221.282	65.582
13	530209.330	212159.163	12.040
14	530204.706	212148.046	22.458

S(1)=4226.49mp P=287.806m

PROIECTANT GENERAL PRODECOR COMPANY Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro ARAD, bd.V.Milea 5-7 sc.B ap.21		Beneficiar:	Proiect nr.
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA ARC ONE STUDIO SC ARZZONE STUDIO SRL Nr. RC: J2/1705/2019 CUI 4176017 Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6 tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@gmail.com		KIS CRISTIAN BALINT CLAUDIU OVIDIU	580
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Faza:
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.		SO
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.		Planșa nr.
REDACTAT	ing. Iaschevici D.		02A
Scara: 1:1.000		Titlu proiect:	
Data: apr. 2021		PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUA Nr.76 si 78 ARAD	
		Titlu planșa:	
		CONCEPTUL PROPUS	





CARTIER GAI ARAD



LEGENDA



AMPLASAMENT OBIECTIV

PROIECTANT GENERAL 		Nr. inreg. RC: J02/ 57/2000 tel/fax: 0257- 28.43.00 e-mail: prodecor@inarad.ro ARAD, bd.V.Milea 5-7 sc.B ap.21		Beneficiar: KIS CRISTIAN BALINT CLAUDIU OVIDIU	Proiect nr. 580
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA 		SC ARCZZONE STUDIO SRL Nr. RC: J2/1705/2019 CUI 4176017 Adresa: ARAD, str. Simion Barnutiu 6 tel: 0721.795.809 e-mail: cuznetov.monica@gmail.com			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5.000	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. NOUA Nr.76 si 78 ARAD	Faza: SO
SEF PROIECT	arh. Cuznetov M.				
PROIECTAT	arh. Cuznetov M.		Data: apr. 2021	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 00A
REDACTAT	ing. Iaschevici D.				