

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI DE OPORTUNITATE**  
pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 SI OPERATIUNI  
NOTARIALE**

Jud. Arad, mun. Arad, str. Nelu Aristide Dragomir, nr. 7

Beneficiar	<b>RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.</b> jud. Arad, mun. Arad, str. Neculce, nr. 7, etaj 1, ap. 1
Proiectant	<b>S.C. CORNER STUDIO S.R.L</b> Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
Faza proiect	P.U.Z – Studiu Oportunitate
Simbol proiect	<b>19 / 2023</b>

Cluj-Napoca  
decembrie 2023

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

**Foaie de titlu**

**Borderou**

**Certificat de urbanism nr. 1733 din 14.11.2023**

**Extrase de carte funciara**

**CUI beneficiar**

**Memoriu Tehnic**

### **PIESE DESENATE**

<b>01.1</b>	<b>Plan de incadrare in zona</b>	<b>f.s.</b>
<b>01.2</b>	<b>Plan de situatie existent</b>	<b>sc. 1:1000</b>
<b>01.3</b>	<b>Plan reglementari urbanistice - mobilare</b>	<b>sc. 1:1000</b>
<b>01.4</b>	<b>Masterplan</b>	<b>sc. 1:1500</b>
<b>01.5</b>	<b>Expresii arhitecturale</b>	
<b>01.6</b>	<b>Expresii arhitecturale</b>	

## MEMORIU TEHNIC – STUDIU DE OPORTUNITATE

### PREZENTAREA INVESTITIEI

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 SI OPERATIUNI NOTARIALE
Beneficiar	<b>RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.</b>
Amplasament	Jud. Arad, mun. Arad, str. Nelu Aristide Dragomir, nr.7
Proiectant general	<b>S.C. CORNER STUDIO S.R.L</b> Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
Faza de proiectare	<b>P.U.Z. - Studiu de Oportunitate</b>
Numar proiect	<b>19 / 2023</b>

### Delimitarea zonei studiate-reglementate

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 25 825 mp, aflat în proprietatea **RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.** și Municipiul Arad, este situat în intravilanul Municipiului Arad. Acesta are o formă neregulată și este identificat prin următoarele cărți funciare:

<b>C.F. nr. 300 626 Arad, cu S = 20 341 m<sup>2</sup></b>	proprietate privată <b>RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.</b> - teren viran și teren cu construcții, categoria de folosință construcții
<b>C.F. nr. 300 697, cu S = 5 484 m<sup>2</sup></b>	proprietate publică <b>Municipiul Arad</b> - teren viran și teren cu construcții, categoria de folosință construcții
<b>TOTAL</b>	<b>-S teren= 25 825 mp</b>

Terenul se afla in proprietatea RESIDENCE IMOBILIARE S.R.L. si Municipiul Arad, si este situat in intravilanul municipiului Arad, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Situl este delimitat la Nord-Est de str. Nelu Aristide Dragomir, la Sud-Est de proprietati private, la Sud-Vest de amenajari publice, la Nord-Vest de str. Miron Costin.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism **nr. 1733 din 14.11.2023** eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Conform **P.U.G municipiul Arad**, functiunea dominanta a zonei este locuire – zona rezidentiala. Amplasamentul studiat se inscrie in **UTR nr.5, Ip5a** – subzona unitati industriale nepoluante.

### **Investitia propusa**

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui ansamblu cu functiuni mixte – locuinte colective, servicii/comert si amenajari publice – parcari, teren de sport, spatii expunere lucrari de arta, parc, avand regimul de inaltime maxim variabil intre P+5+ Er – P+7+Er. La subsol se vor prevedea parcari auto (dedicate zonei rezidentiale) asigurand necesarul de parcari calculate conform PUG mun. Arad, precum si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse. Parcari dedicate rezidentilor vor fi amplasate si la nivelul solului, impreuna cu parcari dedicate vizitatorilor si utilizatorilor spatiilor comerciale. Suplimentar se va realiza un parcaj suprateran acoperit, ce urmeaza a fi cedat administratiei locale. Amenajarea incintei se va realiza conform cerintelor specifice acestei functiuni, cu platforme destinate circulatiilor auto, zonele libere fiind amenajate ca spatii verzi.

Se propune realizarea unui ansamblu cu functiuni mixte, cu parter comercial si spatii verzi destinate locuitorilor, cu caracter privat, alaturi de amenajarea unei ample zone verzi si diverse facilitati exterioare, dedicate atat rezidentilor, cat si comunitatii.

Astfel, portiunea de teren aflata in proprietate publica (C.F. nr. 300 697, cu S = 5 484 m<sup>2</sup>) va gazdui o parcare publica si parcari velo, peste care se va amenaja o terasa innierbata, integrata in amenajarea parcului propus – aceasta va integra o parte din traseul pistei de alergat, alei pietonale si vegetatie medie/joasa. Toate investitiile propuse pe aceasta parcela, atat realizarea parcajului cat si amenajarile spatiilor verzi aferente, vor fi suportate de catre beneficiar.

Amenajarile exterioare aferente parcelei aflate in proprietate privata (C.F. nr. 300 626 Arad, cu S = 20 341 m<sup>2</sup>) vor curpinde un teren multisport (handbal, baschet, mini-fotbal, tenis), un loc de joaca pentru copii, spatii punctuale de tip alveole – zone de loisir si relaxare,

o pista de alergat si diverse amenajari urbane (mobilier urban) – toate aceste facilitati fiind integrate in zona de suprafata verde amenajata propusa. De asemenea, solutia propusa prevede locuri de parcare amenajate pe sol – dedicate rezidentilor, spatiilor comerciale si functiunilor complementare locuirii.

De asemenea, interventiile asupra zonei studiate prevad o suprafata de regularizare/reconversie a profilului stradal Nelu Aristide Dragomir, unde vor fi amenajate locurile de parcare dedicate spatiilor comerciale. Redimensionarea si reconfigurarea profilului stradal aferent str. Nelu Aristide Dragomir vor permite imbunatatirea substantiala a circulatiei pietonale si velo, prin realizarea unei piste de biciclete si a unui trotuar generos, dimensionat corespunzator pentru spatiile comerciale de la parter.

Cladirile propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona (apa, canalizare, energie termica, telefonie, gaz).

Accesele auto se realizeaza astfel:

- din strada Nelu Aristide Dragomir – acces la parcajul subteran (latura Nord-Est) si la parcarile private destinate rezidentilor amenajate la sol, pe latura Sud-Est
- din strada Bulevardul Revolutiei – acces la parcarile private cu acces public, amenajate la sol, dedicate functiunilor complementare locuirii (latura Nord-Est), acces la parcajul subteran aferent locuirii.
- din strada Miron Costin – acces la parcajul subteran (latura Nord-Vest) si acces la parcajul suprateran acoperit – pe domeniul public

## **OPERATIUNI PROPUSE**

Lucrarile propuse se vor realiza in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. municipiul Arad. Pe imobilul propus pentru interventie, aflat in intravilanul municipiului Arad – proprietate privata a RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L. (CF 300626 Arad, cu S=20 341 mp) si Municipiul Arad (CF 300697 Arad, cu S=5 484 mp), se propune realizarea unui ansamblu rezidential, alaturi de o zona ampla de spatii verzi si organizarea unor parcaje, precum si reconfigurarea profilului stradal Nelu Aristide Dragomir, in vederea - imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.

**INDICATORI PROPUSI****Bilant territorial**

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU</b>	<b>28456</b>	<b>100</b>	<b>28456</b>	<b>100</b>
din care:				
Domeniu public- teren aferent tramei stradale existente	2631	9.25	2631	9.25
Suprafata totala reglementata	25825	90.75	25825	90.75

SUPRAFATA TOTALA ZONA DE STUDIU	28456		100		28456		100	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
din care:								
<b>Zone propuse pentru reconfigurarea strazilor Nelu Aristide Dragomir si Miron Costin</b>	<b>2631</b>	<b>9.25</b>	<b>3631</b>	<b>12.76</b>				
din care:								
Domeniu public- teren aferent tramei stradale existente	2631	0	2631	100.00				
Domeniu privat- suprafata ce urmeaza a fi dezmembrata in vederea regularizarii/ reconversiei profilului strazii Nelu Aristide Dragomir, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.	0	0	1000	38.01				
<b>Zona destinata restructurarii- din UTR 5 in UTR RiM-1</b>	<b>25825</b>	<b>90.75</b>	<b>24825</b>	<b>87.24</b>				
din care:								
Teren proprietate privata	20341	0	19341	77.91				
Teren proprietatea Mun. Arad	5484	0	5484	22.09				

Suprafata totala reglementata	25825	100	25825	100
din care:				
<b>Teren proprietatea Mun. Arad</b>	<b>5484</b>	<b>21.24</b>	<b>5484</b>	<b>21.24</b>
din care:				
Parcaj public acoperit cu spatii verzi amenajate	0	0	1800	32.82
Spatii verzi amenajate direct pe sol	0	0	3684	67.18
<b>Teren proprietate privata</b>	<b>20341</b>	<b>78.76</b>	<b>20341</b>	<b>78.76</b>
din care:				
Teren destinat regularizarii profilului str. Nelu Aristide Dragomir	0	0	1000	4.92
Spatii verzi amenajate- cu caracter public	0	0	7730	38.00
Alei auto si pietonale	0	0	4511	22.18
Suprafata construita	0	0	7100	34.90

POT	0	max 35%
CUT	0	max 2.5

	mp	mp
<b>Suprafata desfasurata supraterrana</b>	<b>0</b>	<b>50800</b>
din care:		
S. Spatii comerciale si pentru servicii	0	6900
S. Rezidential- locuinte colective	0	43900

Necesar parcuri	buc	buc
Comert/ servicii	0	38
Sutila = 5.500mp (80%din Sdesfasurata) -> conform P118-99 suprafata de vanzare(suprafata utila comerciala) este 2/3 din total, adica 3.600mp		
Parcari cu acces public- functiuni complementare locuirii	0	15
Rezidential	0	825
550 apartamente x 1.5 locuri de parcare		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>878</b>

Asigurarea locurilor de parcare	buc	buc
<b>Parcari publice</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
Parcaj supraterran acoperit	0	70
<b>Parcari private</b>	<b>0</b>	<b>878</b>
Parcari cu acces public- str. Nelu Aristide Dragomir	0	38
parcari propuse	0	36
parcari relocata de pe latura nordica a str. Nelu Aristide Dragomir		2
Parcari supraterrane pe latura de Sud-Est- private	0	53
Parcari supraterrane pe latura de Sud-Est- acces public	0	15
Parcari subterane	0	772
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>948</b>

**Conform P.U.G. mun. Arad, amplasamentul se incadreaza in UTR nr.5, Ip5a – subzona unitati industriale nepoluante**

P.O.T. max. admis = **35 %**

C.U.T. max. admis = **2.5 ADC/ mp. teren**

## **MOD DE INTEGRARE IN ZONA**

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de caracterul sitului in prezent, parcela fiind nevalorificata la potentialul pe care il are, parcela fiind libera de constructii sau amenajari publice sau spatii verzi amenajate. Datorita pozitionarii in zona centrala a Municipiului Arad, se considera oportuna realizarea unei investitii de acest tip cu functiuni mixte, care sa contina atat locuinte colective cat si dotari si spatii comerciale necesare atat locuirii cat si functiunilor invecinate. O astfel de abordare este in concordanta cu cele mai recente practici urbanistice europene, care recomanda integrarea locuintelor in zonele centrale, impreuna cu functiuni complementare specific: comert, servicii, sport, invatamant sau ingrijirea copiilor. Este foarte importanta integrarea spatiilor verzi in acest tip de investitii, iar in acest sens se considera favorabila dezvoltarea potentialului zonei prin integrarea unei zone de parc cu caracter divers, care sa fie conectata (din punct de vedere a traseelor pietonale) cu zona verde existenta si cu lacul vecin. Caracterul urban, deschis, fara limitarea accesului vizitatorilor la functiunile si spatiile din ansamblul propus vor participa la asigurarea necesitatilor intregii zone, nu doar a rezidentilor din complexul studiat.

Zona poate fi caracterizata ca avand un caracter divers, predominand mixajul functional si functiunile publice, insa de asemenea sunt prezente si locuinte colective organizate in imobile realizate preponderant in perioada dezvoltarii urbanistice dinainte de 1989.

Investitia propusa se va integra in zona, dat fiind faptul ca ansamblul mixt propus – locuire colectiva si comert – poate genera o reactivare a vietii sociale si economice a zonei si poate imbunatati calitatea vietii locuitorilor, printr-o imagine urbana imbunatatita si accesibilitate la functiuni diverse. Acesta vine in completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere functional si urban.

## CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Consideram ca intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- crearea de locuri de muncă noi cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;
- creșterea potențialului de dezvoltare a spațiilor comerciale complementare locuirii;
- creșterea calității vieții prin oferirea unor locuințe contemporane, din punct de vedere funcțional, estetic;
- amenajarea corespunzătoare a profilului străzii Nelu Aristide Dragomir
- Îmbunătățirea imaginii urbane și a calității vieții
- Asigurarea amenajării a aprox. 13.214 mp de spații verzi, deschise circulației publice.

Materializarea propunerilor prezentului studiu vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de zonă care prezintă mixaj funcțional, diversificându-se serviciile oferite populației atât din imediată vecinătate, cât și la nivel de cartier și oraș.

Beneficiile comunității vor fi materializate prin următoarele investiții, realizate de către investitor:

- 1- Realizarea unei suprafețe de 15.000mp de spații verzi, din care
  - 13.214 mp reprezintă spații verzi cu amenajări aferente (alei, loc de joacă, teren de sport, etc)- spații cu caracter public, deschise accesului public nelimitat. Din această suprafață, 5.484 mp reprezintă amenajarea parcelei ce aparține Mun. Arad iar 7.730 mp reprezintă suprafața amenajată din parcela proprietate privată.
  - 1.786 mp - spații verzi cu caracter privat, inclusiv spații amenajate peste construcții, cu amenajări aferente



- 2- Realizarea tuturor amenajarilor aferente zonei de spatii verzi:
- Teren multisport (baschet, handbal, mini-fotbal, tenis)- teren ce va putea fi folosit si de catre elevii Liceului de arte Sabin Dragoi- 1130mp
  - Loc de joaca pentru copii - 330mp
  - Pista de alergat lungime - 500m
  - Spatii verzi si de loisir- expunere arta outdoor (spatii verzi amenajate peste parcaj public) - 1 800mp
- 3- Construirea unui parcaj public suprateran acoperit
- Parcaj de 70 de locuri, cu parcare moto-velo, toaleta publice
- 4- Regularizarea/ reconversia profilului strazii Nelu Aristide Dragomir in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale
- 5- Deschiderea unui nou acces auto si pietonal din b-dul Revolutiei catre spatial verde amenajat si catre terenul de sport

## CATEGORII DE COSTURI

NR.CRT	Categoriile de costuri	Categoriile de costuri	
		public	privat
<b>1</b>	<b>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>		
1.1	Obținerea terenului	X	X
<b>2</b>	<b>Cheltuieli privind etapele de organizare a terenului</b>		
2.1	Cheltuieli privind regularizarea profilului strazii Nelu Aristide Dragomir		X
2.2	Cheltuieli cu amenajarea parcarii subterane		X
2.3	Cheltuieli cu amenajarea parcarii supraterane acoperite- parcare ce va reveni in administrarea Mun. Arad		X
2.4	Cheltuieli cu amenajarea terenului multisport		X
2.5	Cheltuieli cu amenajarea locului de joaca pentru copii		X
2.6	Cheltuieli cu amenajarea pistei de alergat		X

2.7	Cheltuieli cu amenajarea zonelor de loisir si relaxare		X
2.8	Cheltuieli cu amenajarea zonelor verzi – zona de parc		X
<b>3</b>	<b>Cheltuieli privind ansamblul rezidential</b>		
3.1	Clădiri, instalații aferente construcțiilor și rețele		X
3.2	Montaj utilaje tehnologice, inclusiv rețele aferente		X
3.3	Utilaje și echipamente de transport		X
3.4	Utilaje , echipamente tehnologice si functionale cu montaj		X
3.5	Dotări, inclusiv utilaje cu durata mare de serviciu		X

Întocmit,  
**Arh. stag. Denisa Tăunean**

Sef proiect,  
**Arh. Cristian Bănuț**