

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM
IZOLAT SAU CUPLAT ȘI FUNCȚIUNI
COMPLAMENTARE**

AMPLASAMENT

Mun. Arad, zona Str. Privighetoarei

BENEFICIAR

ARDELEAN IOAN

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

Apr. 2023

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în partea nord-estică a acestuia (cartierul Grădiște, zona Sanevit).

Incinta este amplasată la est de Str. Privighetoarei, fiind accesibilă de pe un drum de pământ aparținând domeniului public, perpendicular pe Str. Privighetoarei, de lățime 3,00 m ÷ 4,00 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: terenuri agricole în intravilan
- la sud: drum pământ (domeniu public) și locuință P+M
- la vest: locuință P+M, zonă rezidențială P+1+Er/M recent reglementată
- la est: terenuri agricole în intravilan.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **1.500 mp** – este proprietatea persoanei fizice Ardelean Ioan și are folosința "teren agricol în extravilan" conform Extras CF, respective "intravilan" conform PUG Arad aprobat. Pe parcursul elaborării PUZ se va actualiza în Extrasul CF amplasarea în intravilan a imobilului.

Nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetorii de lungime 27,32 m și adâncimea de 54,53 m. Cel mai apropiat punct al conturului terenului se află la cca. 38 m față de domeniul public Str. Privighetoarei.

În prezent există un drum de exploatare de lățime 4,20 m la intersecția cu Str. Privighetoarei, care se îngustează la 4,10 m și apoi la 3,00 m după 38 m, respectiv 42,50 m spre est. Conexiunea acestuia cu Str. Prunului este întreruptă (conform acte) de 2 terenuri agricole și apoi de terenul aparținând Gaz Vest S.A. Totuși, proprietatea Gaz Vest este împrejmuțată cu o retragere de cca. 5 m față de limita din acte, și astfel este permis accesul autovehiculelor dinspre Str. Prunului spre Str. Privighetoarei. La celălalt capăt al drumului de exploatare, spre Str. Privighetoarei, domeniul public a fost blocat cu poartă executată de proprietarul imobilului înscris în CF 339781 Arad, împiedicând accesul liber al celorlalți proprietari la terenurile aflate de-a lungul drumului de exploatare. În urma unei acțiuni în instanță inițiată de unul dintre

vecinii afectați, poarta respectivă a fost desființată, astfel că în prezent domeniul public nu mai este îngrădit de către proprietari privați, redobândindu-și utilitatea (drum de acces).

1.4. Operațiuni propuse

Ardelean Ioan, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale cu un număr maxim de 2 locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, în regim de înălțime maxim P+1+Er/M. Astfel, se solicită schimbarea funcțiunii zonei propusă spre reglementare, din zonă cu destinație agricolă (teren arabil) în zonă cu destinație rezidențială și ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută în PUG Arad aprobat.

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre Str. Privighetoarei, prin intermediul drumului de exploatare existent, al cărui prospect va fi lățit de la 4,10 m, respectiv 3,00 m la 9,00 m pe domeniul privat, începând din dreptul parcelei studiate.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, iar funcțiunile complementare acestora sunt: servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi.

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 schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din arabil în intravilan în zonă cu destinație locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută în PUG Arad aprobat.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – cartierul Grădiște, UTR nr. 55 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

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

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

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

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

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

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

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **25.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- lărgirea unde este posibil a prospectului stradal existent, de la min. 3,00 m la max. 9,00 m, afectând cca. 164 mp din suprafața incintei propusă spre reglementare (cca. 6,00 m din adâncimea parcelei, de la frontul stradal), ținând cont de următoarele considerente:
 - drumul de exploatare ce debușează în Str. Privighetoarei are lățimea de 4,20 m și apoi se îngustează la 4,10 m (în dreptul extremității vestice a terenului studiat), respectiv la 3,00 m după 4,56 m est față de punctul amintit, între limite de proprietăți private, cu împrejurimi deja executate
 - asigurarea premisei accesului la celelalte parcele amplasate pe partea nordică a drumului de exploatare, cu posibilitatea creării unui inel de circulație până la Str. Prunului

- amenajarea prospectului stradal propus pentru drumul de exploatare cu un carosabil 3,50 m, zonă parcaje de-a lungul carosabilului, alveole lățime 2,00 m pentru depășire autovehicule care circulă din sens opus, alee pietonală și zone verzi de aliniament, propuse pe latura nordică a drumului de exploatare
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice existente pe partea dreaptă a Str. Privighetoarei.

Se poate estima că la nord de drumul de exploatare existent se pot dezvolta ulterior minim 8 ÷ maxim 11 loturi rezidențiale care să fie deservite de drumul lărgit la 9,00 m prin cedarea succesivă de teren de la frontul stradal către domeniul public.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței existente din teren arabil în curți construcții pentru destinația zonă locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, extinderea prospectului stradal pe domeniul privat al persoanelor fizice și juridice și ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută în PUG Arad aprobat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare imobil existent pentru extindere prospect stradal și, opțional, 2 loturi rezidențiale
- b) construcții noi: 1 – 2 locuințe cu regim maxim de înălțime P+1+Er/M, pergolă, filigorie, piscină, etc.
- c) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) carosabil de incintă, parcaje/garaje, alee pietonale
- f) amenajare drum cu o bandă carosabilă și alveole supralărgire carosabil, alee pietonală, zone parcaj, zone verzi de aliniament până la terenul studiat inclusiv, cu posibilitatea extinderii spre est de către proprietarii următoarelor terenuri
- g) împrejmuire teren(uri)
- h) amenajare zone verzi.

A. Dezmembrare teren inițial

Ținând cont de particularitatea zonei studiate, constând în sub-dimensionarea drumului de acces existent dinspre Str. Privighetoarei (drum de exploatare a cărui lățime se reduce succesiv de la 4,20 m la 4,10 m și apoi la 3,00 m – domeniu public), a fost propusă următoarea parcelare:

- o 1 lot pentru extindere prospect stradal existent cu: alee carosabilă lățime 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de depășire de lățime 2,00 m înspre est propuse din 50 m în 50 m, alee pietonală, zone verzi de aliniament; lotul dezmembrat pentru completarea domeniului public va avea adâncimea de cca. 6,00 m, pe toată lungimea frontului stradal, în suprafață de cca. 164 mp
- o max. 2 loturi rezidențiale – locuire individuală în regim izolat sau cuplat (nu este obligatorie dezmembrarea lotului rezidențial în cazul realizării unei singure locuințe), cu următoarele caracteristici:
 - Suprafață terenuri: 668 mp
 - Front stradal spre drumul de acces: cca. 13,66 m
 - Adâncime: cca. 49,23 m

B. Reglementări loturi rezidențiale și lot drum acces

Loturile rezidențiale (max. 2) vor ocupa în procent de 89,07% terenul inițial, la nord de lotul propus pentru extinderea drumului/ domeniului public. Pe fiecare dintre aceste loturi se va realiza câte o locuință individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul de înălțime maxim P+1E+Er/M, cu sau fără subsol, cu Hmax la coamă = 12,00 m. Locuințele pot fi completate cu construcții anexă de tip: garaj, carport, pergolă/ filigorie, piscină, etc., cu regim de înălțime Parter.

În cadrul parcelei pentru locuit se va realiza minim un parcaj auto sau garare, se vor amenaja alee pietonale, zone verzi.

Lotul pentru extindere prospect drum de acces existent va ocupa zona sudică a terenului inițial, pe toată lungimea frontului stradal al acestuia. Pe acest lot vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre est a drumului cu profilul stradal propus.

Prospectul stradal propus (total cca. 9,00 m) pe acest lot este următorul (de la nord la sud):

- alee pietonală min. 1,00 m

- zonă verde de aliniament cca. 1,80 m
- carosabil 3,50 m, cu zonă de depășire pentru autovehiculele care circulă din sens opus
- zonă verde de aliniament min. 0,50 m

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare.

Drumul de acces propus va fi racordat la carosabilul Str. Privighetoarei cu raze de girație de min. 3,00 m.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.500	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	1.336	89,07
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	164	10,93
TOTAL GENERAL		1.500	100	1.500	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 1.336 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.336	100,00	-	-
02.	Locuințe P+1 propuse și funcțiuni complementare	-	-	534	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje, alei pietonale și terase neacoperite	-	-	334	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	468	35,00
TOTAL GENERAL		1.336	100	1.336	100

Accesul carosabil la zona rezidențială propusă se va realiza dinspre Str. Privighetoarei, prin intermediul drumului de exploatare existent, al cărui prospect stradal se va lărgi la cca. 9,00 m începând de la terenul privat propus spre reglementare, aspect care se va asigura prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de lățime cca. 6,00 m de la frontul stradal.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe izolate sau cuplate

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

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

Sc min. = 133 mp

Sd min. = 133 mp

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

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

Sc max. = 534 mp

Sd max. = 1.402 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

○ **minim 35 %**

Regimul de înălțime propus:

- **max. 12,00 m** la coamă pentru locuințe P+1+Er/M, cu sau fără subsol

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume lărgire prospect stradal drum exploatare existent, de la min. 3,00 m la max. 9,00 m, cu afectarea unei suprafețe de teren proprietate privată de cca. 164 mp.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal nou propus al locuințelor va fi la min. 6,00 m ÷ max. 10,00 m, cu excepția spațiilor de garare (car-port sau structuri ușoare, garaj, etc.), care pot fi amplasate la frontul stradal
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1+Er/M cu sau fără subsol – max. 2 ocuințe individuale izolate sau cuplate**
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,05
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 35 %**. Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 468 mp), astfel:
 - min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 164 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 164 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- Accesul carosabil la zona rezidențială reglementată se va asigura dinspre Str. Privighetoarei, al cărei prospect stradal va fi extins de la 4,20 m la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetoarei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

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 reglementate urbanistic sunt destinate exclusiv aceleiași funcțiuni – cea rezidențială.

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

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe agricole dintr-o zonă care oferă bune premise locuirii în regim individual
- se va asigura lărgirea prospectului stradal al drumului de exploatare care debrușează în Str. Privighetoarei, care în prezent este parțial strangulate de împrejmuiri existente și nu asigură spațiul minim necesar pentru accesul carosabil la imobilele amplasate pe partea dreaptă a acestui drum
- se va asigura premisa crării unui inel de circulație între Str. Privighetoarei și Str. Prunului; o dată cu reglementarea urbanistică a următoarelor terenuri cu interdicție temporară de construire, când va fi necesară transpunerea în acte a servituților pentru traversarea ultimelor 3 proprietăți însore Str. Prunului
- prin lărgirea prospectului stradal se va asigura accesul administratorilor de rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze natural la viitoarele zone construibile
- se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în 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

Investițiile vor fi alocate în următoarea ordine de priorități:

- dezmembrare teren inițial în min. 2 – max. 3 loturi – investitori privați
- amenajarea accesului carosabil și pietonal la locuințele propuse (inițial într-o formă provizorie, iar după execuția locuințelor de la nord de drum se va asigura îmbrăcămintea de drum și pietonale în forma finală) – pe proprietate parțial domeniu public, parțial domeniu privat: se vor aloca fonduri private și publice direct proporțional cu regimul de proprietate afectat de lucrări
- realizarea de branșamente și racorduri la rețelele existente pe Str. Privighetoarei pentru cele 1-2 locuințe propuse într-o primă etapă; la momentul continuării dezvoltării spre est a zonei rezidențiale, se vor realiza extinderi de utilități de-a lungul drumului de exploatare din fonduri private sau de către administratorii rețelelor, conform ordinelor ANRE în vigoare
- realizarea locuințelor propriu-zise – investitori privați
- cheltuieli de exploatare – investitori privați

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

Amenajarea accesului carosabil și pietonal la locuințele propuse (inițial într-o formă provizorie, iar după execuția locuințelor de la nord de drum se va asigura îmbrăcămintea pentru drum și pietonale în forma finală) – pe proprietate parțial domeniu public, parțial domeniu privat: se vor aloca fonduri private și publice direct proporțional cu regimul de proprietate afectat de lucrări.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea solicitată de investitor este **locuire în regim individual sau cuplat**.

Extrasul CF nu are înscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituți.

Se va dezmembra și ceda domeniului public o suprafață de cca. 164 mp (6,00 m lățime de la frontul stradal), necesară suplimentării lățimii prospectului stradal existent pentru amenajarea accesului carosabil și pietonal spre loturile din zonă.

În zonă există dotări de interes public, și anume: Str. Privighetoarei și drum de exploatare, rețele utilități de-a lungul Str. Privighetoarei.

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

Se va interveni asupra dotărilor de interes public, prin completarea prospectului stradal al drumului de exploatare existent, de la 3,00 m la 9,00 m, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren privat de cca. 164 mp. Acest prospect de drum poate fi continuat în același mod de către proprietarii interensați. Accesele carosabile la locuințele propuse vor fi asigurate dinspre drumul de exploatare care va fi re-dimensionat de acolo de unde proprietățile private deja împrejmuite permit. Platformele carosabile sau parcajele/ car-porturile/ garajele de pe loturile de case vor asigura min. 1 loc parcare/ locuință.

Se va lărgi prospectului stradal existent, de la min. 3,00 m în dreptul terenului studiat, la max. 9,00 m, afectând cca. 164 mp din suprafața incintei propusă spre reglementare (cca. 6,00 m din adâncimea parcelei, de la frontul stradal).

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre est a drumului cu profilul stradal propus.

Prospectul stradal propus (total cca. 9,00 m) pe acest lot și drum existent este următorul (de la nord la sud):

- alee pietonală min. 1,00 m
- zonă verde de aliniament cca. 1,80 m
- carosabil 3,50 m, cu zonă de depășire pentru autovehiculele care circulă din sens opus
- zonă verde de aliniament min. 0,50 m

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare.

Drumul de acces propus va fi racordat la carosabilul Str. Privighetoarei cu raze de girație de min. 3,00 m.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă pe partea dreaptă a Str. Privighetorii, prin bransament la această conductă.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuințe va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent pe partea dreaptă a Str. Privighetorii, prin racord la această conductă.

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 natural sau soluții pe baza energiilor regenerabile.

Alimentarea cu gaze naturale a locuințelor propuse se va realiza prin racord la conducta de gaze naturale presiune redusă existentă pe partea dreaptă a Str. Privighetorii.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică aeriană de joasă tensiune existentă pe partea dreaptă a Str. Privighetorii, prin bransament.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 500 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 3 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 sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (drum de exploatare), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT ȘI FUNCȚIUNI COMPLAMENTARE", 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 de locuințe este oportună și necesară pentru asigurarea de locuințe individuale într-o zonă a localității aflată în plin proces de dezvoltare în această direcție. De asemenea, propunerile de lărgire a drumului de exploatare existent creează premisele dezvoltării rețelei stradale din zonă, cu consecințe pozitive asupra zonei cuprinsă între Str. Privighetoarei și Str. Prunului.

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

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH