

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26

Beneficiar:

DOBRIȚĂ MIHAI ION și
DOBRIȚĂ IULIA PAULA

Proiect nr.:

115/2020

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**

AMPLASAMENT

Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26

BENEFICIAR

DOBRIȚĂ MIHAI ION și

DOBRIȚĂ IULIA PAULA

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

martie 2023

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, pe Str. Roșiorilor nr. 26, la limita unor zone rezidențiale de două facturi: **locuințe individuale** P, P+M, izolat P+2+M (locuințe colective), amplasate pe partea dreaptă a străzii, respectiv **locuințe colective** P+4 pe partea stângă a Str. Roșiorilor. La est și nord față de locuințele individuale există blocuri Ared P+4+Er executate sau în curs de execuție, conform PUZ aprobat "Complex rezidențial și de servicii".

Zona este accesibilă dinspre Str. Roșiorilor, drum asfaltat.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord și est: complex rezidențial cu locuințe colective P+4+Er (etaj retras pe 2 niveluri) edificate sau în curs de execuție, zonă parcaje aferente apartamentelor
- la sud: locuințe individuale P, P+M
- la vest: Str. Roșiorilor și locuințe colective P+4

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare, în suprafață de **397 mp**, este proprietatea privată a unor persoane fizice – Dobriță Mihai Ion și Dobriță Iulia Paula – conform Extras de Carte Funciară nr. 301949 Arad, nr. cad 15672, nr. Top 3933/b/3. Terenul are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" – casă P+1 cu spații comerciale la parter. În prezent, terenul este ocupat cu clădiri P, P+1 în suprafață construită de 294 mp, respectiv suprafață desfășurată de 570 mp, cu funcțiune servicii (montaj tâmplărie PVC și aluminiu).

În Extrasul CF există înscrieri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea Mun. Arad.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Roșiorilor de lungime 13,23 m și adâncimea de 33,31 m.

1.4. Operațiuni propuse

Dobriță Mihai Ion și Dobriță Iulia Paula, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale la parter.

Se solicită schimbarea funcțiunii zonei propusă spre reglementare, din zonă cu destinație casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct, dinspre Str. Roșiorilor.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială** – locuințe colective, cu funcțiunea complementară comerț, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că incinta reglementată se află la limita dintre 2 funcțiuni rezidențiale – locuințe individuale și locuințe colective, iar construcția propusă, prin volum și funcțiune, asigură o trecere graduală de la calcanul ultimei locuințe spre blocurile P+4E+Er existente.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din zonă cu destinație casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – zona UTA, UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG – UTR 40 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă - activități industriale și de depozitare
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- tipuri de subzone funcționale:
 - LM 40 – zonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2)
 - LI 40a, b – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - Isi 40 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții de învățământ)
 - I 40a – zonă unități industrial nepoluante
 - I 40b – subzonă unități industriale poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

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

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **15.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul accesului auto la carosabilul Str. Roșiori
- racordul la utilitățile existente pe domeniul public

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **397 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale, servicii la parter, cu sau fără subsol
- b) dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) acces carosabil, parcaje, alei pietonale
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

Datorită mobilității pieței imobiliare din această zonă relativ centrală a municipiului, construcțiile P, P+1 existente pe teren, cu aspectul și funcțiunea lor – locuință cu servicii/ mică producție (tâmplărie PVC și aluminiu) la parter au devenit neadecvate zonei de amplasament. Din acest motiv, beneficiarul intenționează să desființeze construcțiile existente și să realizeze o clădire rezidențială având regimul maxim de înălțime P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu posibilitatea realizării unui etaj retras/ mansardă.

Construcția propusă va avea un număr de apartamente de locuit de min. 6 ÷ max. 8, cu 1 ÷ 3 camere, la care se adaugă 1 – 2 apartamente pentru spații comerciale sau servicii la parter, parcaje amenajate, zone verzi, astfel încât investiția să se încadreze în cadrul nou construit în zonă.

Amplasarea clădirii cu funcțiuni mixte retrasă față de frontul stradal este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj, cât și zonele verzi necesare. Incinta studiată încheie un front discontinuu de locuințe individuale, după aceasta urmând o zonă cu blocuri de asemenea retrase de la frontul stradal.

Locuințele vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu Hmax = 16,50 m.

Nivelul sistematizat al terenului din jurul blocului ARED construit în spatele parcelei studiate este la + 1,00 m față de nivelul Str. Roșiorilor sau al parcajelor amenajate. Pentru adaptarea la cadrul existent, este propusă ridicarea nivelului terenului natural pentru jumătatea posterioară a incintei, cu trecere graduală la nivelul sistematizat al Str. Roșiorilor spre frontul stradal. Această cotă poate fi asigurată și prin realizarea unui subsol cu acoperiș verde.

Se va prevedea minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, completate de 1 loc parcare pentru spațiile comerciale sau prestări servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii (unități de până la 400 mp). Pentru asigurarea parcajelor sunt propuse 2 scenarii:

1. Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
2. Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

Suprafața liberă rămasă va fi amenajată ca zonă verde, cu o pondere de min. 25% din suprafața terenului. Vor fi luate în calculul zonelor verzi și suprafețele amenajate ca atare la nivelul etajului retras (terase verzi).

Înspre frontul stradal va fi amenajată o platformă gospodărească.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 397 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuință cu spații comerciale la parter	294	74,06	-	-
02.	Zonă mixtă – locuințe colective D+P+2E+Er/M cu spații comerț/ servicii la demisol	-	-	180	45,34
03.	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	81	20,40	117	29,48
04.	Zone verzi amenajate	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL		397	100	397	100

Accesul carosabil la zona rezidențială propusă se va realiza direct, dinspre Str. Roșiorilor.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe izolate sau cuplate

P.O.T. minim propus = 30,00 %

C.U.T. minim propus = 1,50

Sc min. = 120 mp
Sd min. = 595 mp

P.O.T. maxim propus = 48,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,85

Sc max. = 190 mp

Sd max. = 734 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **minim 25 %**

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 25,00 % (min. 100 mp), astfel:

- min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

Regimul de înălțime propus:

- **max. 16,50 m** la coamă

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al clădirii cu funcțiuni mixte propusă – *clădirea poate fi amplasată până la frontul stradal: min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m*, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m
 - *pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse*
 - *în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil*
 - Nord: până pe limita de proprietate
 - Est: min. 6,00 m
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+2E+Er/M, cu sau fără subsol**
- P.O.T. minim propus = 30,00 %
- C.U.T. minim propus = 1,50
- P.O.T. maxim propus = 48,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,85
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 25%**
- Accesul carosabil înspre se va realiza direct, dinspre Str. Roșiorilor
- Se va amenaja o platformă gospodărească în zona frontului stradal

Cea mai apropiată construcție la nord de terenul studiat este amplasată la cca. 28 m nord-est (locuințe colective P+4E+Er), astfel că nu există la nord clădiri pentru locuit care să poată fi umbrite sau să fie necesară elaborarea unui studiu de însorire.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă, prin volumetria propusă se va asigura trecerea de la zona de locuințe individuale P, P+M, la locuințele colective P+4, P+4+Er existente la est, vest și nord. În zona de amplasament, terenurile sunt destinate preponderent aceleiași funcțiuni – cea rezidențială, pentru

locuire colectivă.

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

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

- se propune valorificarea optima a unui teren a cărui funcțiune (mică producție tâmplărie PVC și aluminiu) a devenit inoportună zonei de amplasament, care oferă bune premise locuirii în regim colectiv
- se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în creștere constantă
- volumetria clădirii cu funcțiuni mixte propusă va fi integrată ca și regim de înălțime, materiale de construcție și finisaj, formă, amenajări exterioare, în mediul construit existent, care a avut parte de modificări pozitive în ultimii ani, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului architectural-urbanistic, astfel că au devenit neadecvate ca volum și aspect construcțiile existente pe amplasamentul reglementat
- 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 accesului carosabil la 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 mixtă - **locuire colectivă cu spații comerciale/ servicii la parter.**

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

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Roșiorilor și rețele utilități.

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

Accesul carosabil la investiția propusă va fi asigurat dinspre Str. Roșiorilor. Platformele carosabile sau parcajele/ gararea vor asigura min. 1 loc parcare/ unitate locativă, completate de câte 1 loc parcare/ unitate spațiu comercial sau prestări servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

În această etapă, sunt propuse 2 posibilități de rezolvare a numărului de parcaje necesar:

1. Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
2. Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

Până la etapa înaintării spre aprobare a documentației PUZ se va stabili cu exactitate soluția asigurării locurilor de parcare necesare investiției.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă pe Str. Roșiorilor.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirea propusă va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent pe Str. Roșiorilor.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul locuințelor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi sau colectorul pluvial existent pe Str. Roșiorilor.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuințelor propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze naturale.

Pe Str. Roșiorilor există o conductă de gaze naturale presiune redusă, de la care se poate executa branșament.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă pe Str. Roșiorilor.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 1.000 mc. În timpul exploatarei investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 5 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 (Str. Roșiorilor), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERȚ/SERVICII LA PARTER", 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 mixte – locuințe colective cu spații comerciale/ servicii la parter/demisol este oportună deoarece va îmbunătăți aspectul architectural-urbanistic al unei zone aflată în schimbare, în plin proces de construcție a unor clădiri moderne, cu noi facilități pentru o locuire de calitate a populației din municipiu.

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

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH