

PUZ ȘI RLU “ZONĂ AGREMENT SI SERVICII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI ACCESE”

Beneficiar: **CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia-Paula**

Amplasament: **localitatea Arad, intravilan trup izolat nr. 107
Calea Zimandului nr. DN79 km 7 Ferma 9
CF339272-Arad**

Proiectant: **BLANK ARCHITECTURE srl**
RO25673630,, loc. Dumbravița str. M. Eminescu nr. 79, județ TIMIȘ

MEMORIU GENERAL

pentru elaborare

PUZ și RLU “ZONĂ AGREMENT SI SERVICII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI ACCESE”

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PUZ și RLU “ZONĂ AGREMENT SI SERVICII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE SI ACCESE”
Adresa investitiei:	CF nr.339272 Arad
Proiectant:	BLANK ARCHITECTURE SRL str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita, judet TIMIS
Beneficiar:	CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia-Paula
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2022

1.2 Prezentarea investiției/operații propuse

Documentația solicită obținerea AVIZELOR pentru întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru stabilire zona agrement si servicii, dotări tehnico-edilitare și acces, ce se dezvoltă în orașul Arad, pe drumul national DN79 km7.

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Arad, trup izolat 107. Conform certificatului de urbanism nr. 1615 din 08.09.2022 , terenul este intravilan trup izolat, amplasat în zonă terenuri agricole.

Accesul pe parcelă se face dinspre drumul de incinta identificat prin CF339272-Arad. Din drumul de incinta este amenajata intersectia cu DN79 la km 7.

Vecinatatile zonei sunt:

- Nord : CF306163-Arad, teren arabil proprietatea AGRICOLA INVESTMENT SRL
- Sud: CF339311-Arad, curti constructii proprietari RYM General Group SRL, Beachwear Mytho SRL, ALLGLASS PLUS SRL, INVERARDI INVEST SRL, ROMAN GELU si ROMAN NICOLETA CRINELA, ADRIAN COMPACT SRL, L'ORO TRADING SRL, FOREST NATUR FRUCT SRL, GLEA ALIN-PAUL, MOS MARIUS, BALACIU MARIANA si BALACIU DANUT, MOT CALIN ALEXANDRU si MOT LOREDANA EMILIA
- Est: CF339318-Arad, teren arabil - proprietatea UAT Arad
- Vest:
 - CF339307 - curti constructii proprietatea FOREST NATUR FRUCT SRL
 - CF339311-Arad, curti constructii proprietari RYM General Group SRL, Beachwear Mytho SRL, ALLGLASS PLUS SRL, INVERARDI INVEST SRL,

ROMAN GELU si ROMAN NICOLETA CRINELA, ADRIAN COMPACT SRL, L'ORO TRADING SRL, FOREST NATUR FRUCT SRL, GLEA ALIN-PAUL, MOS MARIUS, BALACIU MARIANA si BALACIU DANUT, MOT CALIN ALEXANDRU și MOT LOREDANA EMILIA

- CF339225-Arad, curți construcții - proprietatea COVACI CLAUDIA-DANILEA și FARCAS CLAUDIA-DANIELA

Suprafața terenului este de 5000 mp. conform extras CF nr.339272-Arad, nr.cad:339273. Folosinta actuala a terenului este de teren arabil și este în proprietatea lui CADARU VOICU-EMIL și soția CADARU CLAUDIA PAULA.

Se propune amenajarea unei zone pentru agrement și servicii. Prin implementarea investiției se vor realiza construcții, terenuri de sport, spații verzi, parcaje, amenajări exterioare și dotări tehnico-edilitare ce vor deservi funcțiunii propuse.

Funcțiunea propusă este de zona de agrement cu loc de joacă pentru copii și activități sportive. Se vor amplasa construcții și terenuri de sport în vederea asigurării unei zone de agrement ce va deservi Cartierul Verde.

1.2 Indicatori propusi

Indicatorii urbanistici propuși sunt adaptați zonelor de locuințe cu funcțiuni mixte :

- POT max. 50%;
- CUT max. 1.2

Regimul de înălțime maxim propus este de S/D+P+2E

Indicatorii urbanistici se încadrează în condițiile impuse de Regulamentul General de Urbanism pentru Construcții și Amenajări Sportive.

Nu se va realiza parcelarea imobilului prin prezenta documentație.

2. Modul de integrare în zona a operațiunii propuse

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în extravilanul orașului Arad, adiacent trupului izolat 107, conform cărții funciare terenul este în intravilanul localității.

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilități și indicatorii urbanistici.

Principala cale de circulație din zonă este drumul național DN79. Parcela este accesată de pe drumul de incintă identificat prin CF339311-Arad. Pentru utilizarea drumului beneficiarii au obținut un acord de trecere conform art 617-622 din N.C.C.

Deoarece în zonă învecinată acestui PUZ există o zonă rezidențială apare necesitatea asigurării unor servicii complementarea zonei de locuire. Astfel prin proiectul propus va crește calitatea vieții locuitorilor din zonă. Totodată vor beneficia de zona de agrement și locuitorii comunei Livada, ce se găsește în imediată vecinătate a parcelei.

3. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin PUZ se propune:

- reglementare teren agricol aflat în intravilan
- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- stabilire zonă funcțională de zonă de agrement și servicii
- reglementarea căilor de acces și echipare cu utilități.

Zona de amplasament nu are potențial de inundabilitate.

Zona în care se propune realizarea investiției este Cartierul Verde. În prezent nu există locuri de joacă și terenuri de sport pentru locuitorii din zonă. Astfel asigurarea unui spațiu de agrement cu terenuri de sport va aduce o creștere a nivelului de servicii oferite locuitorilor din Cartierul Verde.

4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

Propunerea făcută are în vedere ca zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Zona nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaz se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ ARAD, conform avizelor obținute de la gestionarii acestora. Toate costurile necesare vor fi asumate de investitorul privat.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.

Intocmit
arh. Raida ABULIL

Coordonator RUR
arh. Alexandru NAGY-VIZITIU