

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: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P), GARAJ (P) ȘI FOIȘOR (P) ȘI  
GARD ÎMPREJMUIRE TEREN  
Amplasament: Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 11  
Beneficiar: PAȘCA MARIA-ELENA  
Proiect nr.: 154/2022  
Faza: STUDIU OPORTUNITATE

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

<b>DENUMIREA PROIECTULUI</b>	<b>CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P), GARAJ (P) ȘI FOIȘOR (P) ȘI GARD ÎMPREJMUIRE TEREN</b>
<b>AMPLASAMENT</b>	Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 11
<b>BENEFICIAR</b>	PAȘCA MARIA-ELENA
<b>FAZA</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE
<b>DATA ELABORĂRII</b>	oct. 2022

### 1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Grădiște.

Incinta este amplasată la vest de Str. Măslinului, care este o stradă aflată încă în proces de dezvoltare ca situație juridică, economică și tehnică, fiind propusă prin PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit" în continuarea Str. Zărandului a Cartierului Grădiște.

Amplasamentul analizat este situat într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona generală de amplasament – zona Sanevit – oferă bune premize de dezvoltare a zonei rezidențiale a municipiului, dar care necesită o gândire unitară a tramei stradale și utilităților edilitare. În acest perimetru au început să fi construite locuințe P, P+1, P+1+M, conform PUZ-urilor întocmite ca linii directe sau punctual în zonă.

Vecinătățile terenului sunt:

- o nord: terenuri funcțiune rezidențială ne-edificate, reglementate prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011
- o sud: terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- o est: traseu Str. Măslinului și terenuri agricole în intravilan reglementate pentru zonă rezidențială prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011
- o vest: drum pământ lățime cca. 2 m și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului.

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de 1.502 mp – este proprietatea persoanei fizice PAȘCA MARIA-ELENA și are folosința "arabil în intravilan", conform Extras CF nr. 339841 Arad, nr. cad 339841.

Zona generală de amplasament a fost reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", prin care au fost trasate direcțiile de dezvoltare ale zonei, referitoare la tramă stradală, funcțiuni, POT, CUT, regim de înălțime, aliniamente, etc. Totuși o parte dintre loturile aflate în zona reglementată au fost exceptate de la prevederile specifice ale documentației respective, din inițiativa unor proprietari de terenuri de la acea dată. Aceste terenuri se află în prezent sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Arad aprobat și PUZ menționat, aprobat prin HCLM 261/2011.

Incinta propusă spre reglementare are frontul înspre Str. Măslinului, cu lățimea 29,84 m și adâncimea de 50,48 m.

### 1.4. Operațiuni propuse

Pașca Maria-Elena, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone rezidențiale – o locuință individuală în regim de înălțime max. P+1, cu funcțiuni complementare. Astfel, se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat (funcțiune, accese, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația zonei de amplasament – predominant rezidențială și prevederi urbanistice aprobate anterior în zonă.

Pentru asigurarea accesului carosabil în incintă, se va continua traseul rectiliniu al Str. Măslinului, așa cum este prefigurat în partea sudică, unde au fost dezmembrate terenuri amplasate pe o parte și alta a axului străzii propuse, astfel încât să fie asigurat un prospect stradal general de lățime 10,00 m, din care cca. 7,00 m carosabil, min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului și zone verzi de aliniament (conform prevederi PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației).

În acest sens, proprietarii de terenuri existente la sud (cele 2 incinte înscrise în CF 339792 și 339816 Arad) au avut în vedere dezvoltarea tramei stradale prefigurată prin PUZ director și au delimitat amenajările de teren (împrejmuire, alee pietonală, etc.) astfel încât să permită, la rândul lor, continuarea dezvoltării Str. Măslinului cu un prospect general de cca. 10,00 m.

Continuând aceste direcții, inițiatorul prezentului PUZ va dezmembra o suprafață de teren de cca. 149 mp, amplasată la frontul stradal, pe toată lungimea frontului și pe o adâncime de cca. 5,00 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public, pentru continuare/configurare drum de acces – Str. Măslinului.

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

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă rezidențială** – locuință izolată și funcțiuni complementare, acces carosabil, parcaj și garaj/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foisor, etc., zone verzi.

Investitorul solicită pentru locuință regimul maxim de înălțime P+1.

Pentru terenul ce va fi dezmembrat (cca. 149 mp), folosința propusă va fi **drum** (public).

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă este destinată aceleiași funcțiuni, cea rezidențială, a cărei tramă stradală necesită dezvoltare în continuare.

Prin PUZ se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat (funcțiune, acces, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

### 1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

• **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

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.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011**. Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,30 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat în 2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345 728 Arad – locuințe și CF 343942 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2015 "Construire casă familială P+1 cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă" (CF anterior 339763 Arad, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2016 "Construire locuință familială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire" (CF anterior și actual 345955 Arad – locuință și CF 345956 Arad – drum)

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,30 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

### **1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară**

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

### **1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ**

**Zona studiată** are suprafața de **19.750 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității prospectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m până la incinta reglementată
- amenajarea accesului carosabil și pietonal dinspre Str. Măslinului
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **1.502 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Se va dezmembra o parcelă în suprafață de **149 mp** aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea frontului actual al lotului (29,84 m) și adâncimea de cca. 5,00 m. Aceasta va avea destinația extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent, care va avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Prospectul de drum propus este preluat din prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației), dar și ale documentațiilor de urbanism aprobate ulterior, pentru zonele învecinate.

Parcela finală destinată locuirii va avea suprafața de **1.353 mp**, indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: locuință cu regim de înălțime maxim P+1, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj car-port, etc.
- dotări și racorduri tehnico-edilitare
- sistematizarea verticală a terenului
- amenajare acces carosabil la incintă dinspre Str. Măslinului
- spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

Pe lotul propus spre reglementare va realiza o locuință individuală și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul maxim de înălțime P+1, cu sau fără subsol, cu Hmax la cornișă = 7,00 m și Hmax la coamă = 10,00 m.

În cadrul parcelei rezultate se va realiza minim un parcaj auto sau garare, se vor amenaja alei pietonale, zone verzi.

#### **BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.502 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.502	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	1.353	90,08
03.	Dotări de interes public - drum	-	-	149	9,92
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.502</b>	<b>100</b>	<b>1.502</b>	<b>100</b>

## BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 1.353 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.353	100,00	-	-
02.	Locuință P+1 propusă și funcțiuni complementare	-	-	541	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	221	16,35
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	117	8,65
05.	Zone verzi amenajate	-	-	474	35,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.353</b>	<b>100</b>	<b>1.353</b>	<b>100</b>

Accesul carosabil la zona rezidențială propusă se va realiza dinspre Str. Măslinului, a cărei continuitate se va asigura prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de lățime cca. 5,00 m de la frontul stradal.

### 2. INDICATORI PROPUȘI

#### 2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

##### Construcții propuse: locuință izolată

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

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

Sc min. = 135 mp

Sd min. = 135 mp

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

C.U.T. maxim propus = 0,80

Sc max. = 541 mp

Sd max. = 1.082 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- o **minim 35 %**

Regimul de înălțime propus:

- o **max. 10,00 m** la coamă pentru locuință P+1

#### 2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume prelungirea domeniului public aferent străzii Măslinului până la lotul studiat, pentru asigurarea unui prospect stradal de cca. 10,00 m lățime. În acest sens, va fi cedată domeniului public o suprafață de cca. 149 mp, dispusă la frontul stradal al parcelei studiate (CF 339841 Arad), pe o lățime de cca. 5,00 m.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct din Str. Măslinului.

Se vor executa branșamente și racorduri la rețelele existente pe str. Măslinului – apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Aliniamentul general al locuințelor existente pe partea dreaptă a Str. Măslinului este cuprins între 3,50 m ÷ 7,80 m, iar al locuințelor existente pe partea stângă este de cca. 5,40 m.

##### Reglementări obligatorii:

- o Aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi considerat după dezmembrarea parcelei pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă (est)
- o Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 2,00 m față de limita

- laterală dreapta (nord) și min. 1,00 m față de limita laterală stânga (sud)
- Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate: min. 2,00 m
  - Regimul de înălțime maxim propus: **P+1, cu sau fără subsol**
  - 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 = 0,80
  - 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. 474 mp), astfel:
    - min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
    - min. 166 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
    - min. 166 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
  - Accesul carosabil la zona rezidențială reglementată se va asigura dinspre Str. Măslinului, al cărei prospect public va fi prelungit până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zona Sanevit.

### **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 sunt destinate preponderent 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 va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în creștere constantă
- se vor crea premise pentru asigurarea unui prospect stradal continuu și modernizarea infrastructurii existente a Str. Măslinului și pentru extinderea rețelelor de utilități din zonă
- se propun amenajări care permit extinderea ulterioară a zonei rezidențiale
- 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 care va ocupa domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea de bransamente/ racorduri la rețelele edilitare publice și cheltuieli de exploatare. Amenajarea accesului carosabil la locuință dinspre viitorul carosabil al Str. Măslinului va fi suportată din fonduri private.

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

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public rezultat prin cedarea de teren aferent prospectului de cca. 10,00 m a Str. Măslinului, cu alei carosabile și pietonale corespunzătoare, așa cum au fost propuse în PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", vor cădea în sarcina autorității publice locale.

#### **5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

Funcțiunea solicitată de investitor este **locuire în regim individual și funcțiuni complementare**.

Pentru parcela care va fi dezmembrată și cedată domeniului public este avută în vedere **funcțiunea drum (public)**.

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

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Măslinului și rețele utilități. Str. Măslinului (domeniu public), va fi amenajată corespunzător odată cu dezvoltarea rezidențială posibilă pe ambele părți ale străzii publice. Se vor executa bransamente și racorduri la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică, pe baza soluțiilor tehnice ale distribuitorului.

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

Accesul carosabil la locuința propusă va fi asigurat dinspre Str. Măslinului. Accesul poate avea lățimea de până la 5,50 m, în cazul în care va fi autorizat un parcaj/ garaj dublu în incintă. Platforma carosabilă sau parcajele/ car-porturile/ garajele de pe lotul reglementat vor asigura min. 1 loc parcare/ locuință.

Prospectul Str. Măslinului (cca. 10,00 m), rezultat prin cedarea către domeniul public a unor suprafețe aflate de o parte și de cealaltă a axei drumului, va fi amenajat corespunzător din fonduri publice odată cu extinderea pe ambele laturi ale străzii a zonei rezidențiale.

##### **Utilități:**

##### Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de-a lungul Str. Măslinului prin executarea unui bransament la rețeaua publică existentă.

##### Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuință va fi preluată gravitațional și dirijată spre rețeaua centralizată publică existentă de-a lungul Str. Măslinului.

##### Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul locuinței propuse vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi.

##### Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuinței propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe energie geo-termală sau electrică provenind de la panouri solare, sau gaze naturale.

##### Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică aeriană de joasă tensiune existentă pe Str. Măslinului, prin bransament subteran la aceasta.

#### **5.5. Capacități de transport admise**

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 200 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 1 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/ motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale sau combustibil solid.

#### **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 estică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Măslinului), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului, iar documentația "Studiu de oportunitate PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ (P), GARAJ (P) ȘI FOIȘOR (P) ȘI GARD ÎMPREJMUIRE TEREN" 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**

Continuarea reglementării zonei de locuințe existente pe Str. Măslinului este oportună pentru asigurarea de locuințe individuale într-o zonă a localității aflată în proces de dezvoltare în această direcție, dar și pentru asigurarea continuității tramei stradale.

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

**Întocmit,**

arh. Doriană BALOGH