

**TATA ARCHITECTS s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 111/2023
Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE
Denumire proiect: „P.U.Z. si R.L.U. – LOCUINTE INDIVIDUALE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament: Intravilan Arad, str. Agricultorilor, nr.16-18, CF nr.332689 Arad si CF nr.332690 Arad
Beneficiar: MILOVAN LAVINIA si BERARDINO PIETRO HERMAN NARCIS LIVIU si HERMAN LUCIA

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – " LOCUINTE INDIVIDUALE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	intravilan Arad, str. Agricultorilor, nr.16-18, CF nr.332689 Arad si CF nr.332690 Arad
Beneficiar:	MILOVAN LAVINIA si BERARDINO PIETRO HERMAN NARCIS LIVIU si HERMAN LUCIA
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TATA ARCHITECTS s.r.l.
Proiect nr.:	111/2023

1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are o suprafața totală de 2.200 mp și este proprietatea privată a lui Herman Narcis Liviu și Herman Lucia CF nr. 332689 Arad - nr. top. 161.1569/1/3/27/8 - strada Agricultorilor nr.16, în suprafața de 1.100 mp și CF nr. 332690 Arad - nr. top. 161.1589/1/3/27/9 strada Agricultorilor, nr.18, în suprafața de 1.100 mp, proprietatea lui Milovan Lavinia și Berardino Pietro.

Ambele loturi sunt libere de construcții, și sunt situate în cartierul Poltura a municipiului Arad și au instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z..

Cele 2 loturi ce urmează a fi reglementate au categoria de folosință „arabil”.

Pentru amplasamentul propus spre reglementare a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1333/28.08.2023.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – proprietate privată, CF nr. 357361 Arad;

Est – teren proprietate privată, CF nr. 357361 Arad;

Sud – teren proprietate privată, CF nr. 311048 Arad, locuința unifamilială;

Vest – strada Agricultorilor.

Zona studiată însumează o suprafață de **24.000 mp.**

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza: stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, zone verzi și regim de înălțime), stabilirea retragerilor, a funcțiunii, reglementarea

acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosința „arabil” în intravilanul municipiului Arad. Pe terenul studiat este instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. și RLU.

Acesta este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord a localității, cartier Poltura.

Amplasamentul este accesibil din str. Agricultorilor, aflata la limita vestică a proprietății reglementate.

Forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară, având lățimea la frontul stradal de 20+20 ml, iar adâncimea 55 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientată pe direcția vest / est.

Profilul terenului nu prezintă diferențe semnificative de nivel, media cotei terenului se situează în jurul +110,20 MN.

În zonele din vecinătate situate pe latura vestică, fondul construit este încheșat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând cartierului vechi. În partea de nord și est împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri arabile situate în intravilan, unele dintre ele cu lucrări de urbanism în derulare.

Amplasamentul studiat se află la 500 m est de strada Poetului, 600 m față de Centura de Nord a municipiului Arad, zona este conectată cu legături rutiere spre toate direcțiile.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 1333/28.08.2023** emis de Primăria mun. Arad, prin PUG mun. Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în intravilanul mun. Arad, având destinația de teren arabil.

Reglementările urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

MILOVAN LAVINIA și BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS LIVIU și HERMAN LUCIA, în calitate de inițiatori și beneficiari, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unor **locuințe individuale izolate cu amenajările aferente**.

Intenția beneficiarilor urmărește reglementarea celor 2 loturi astfel încât ulterior aprobării lucrării de urbanism să poată fi făcute demersuri în vederea realizării a două locuințe unifamiliale.

Obiectivul principal al documentației de urbanism P.U.Z. este ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente;

- racordarea/bransarea la infrastructura tehnico – edilitara existenta în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

Pe amplasament se propune o zona pentru locuinte individuale izolate **în regim de înălțime maxim S/D+P+1E.**

Nu se prevad posibilitati de dezmembrare, parcelare sau unificare. Cele 2 loturi vor ramine fiecare asa cum se afla la momentul initierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastreaza suprafata detinuta conform extrase CF.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi inclusiv la amenajarea accesului corespunzător din strada Agricultorilor

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire se va dezvolta în concordanță cu prevederile PUG mun. ARAD în vigoare.

1.6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți propuse

Categoriile funcționale ale dezvoltării. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

Funcțiunea principală (dominantă):

- 1. Li - Zonă rezidențială** – locuințe individuale de tip izolat, cu regim redus de înaltime.

și următoarele subzone funcționale complementare zonei principale:

LiC - zonă căi de comunicație, cu următoarele utilizări: accese pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

LiSV - zonă spații verzi amenajate cu următoarele utilizări: spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 35% din suprafața fiecărei parcele (conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19).

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 2.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU	2.200,00	100%	0,00	0,00%
Construcții (maxim 40% din suprafața fiecărei parcele)	0,00	0,00%	880,00	40,00%
Circulații carosabile/pietonale, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare	0,00	0,00%	550,00	25,00%
Spațiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 35% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	770,00	35,00%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	2.200,00	100%	2.200,00	100%

Servituți. Nu e cazul.

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

Dotări de interes public. Prin prezentul studiu NU sunt propuse dotări de interes public.

Circulație și asigurarea acceselor. Cele 2 parcele propuse spre reglementare sunt accesibile din str. Agricultorilor, aflata la vest de amplasamentul studiat. Accesul auto și pietonal în incinta se realizează de pe latura vestică a proprietății reglementate, printr-un racord la str. Agricultorilor pentru fiecare parcelă în parte.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o **latime maximă de 3,50 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează **2 locuri de parcare/garare la frontul stradal**, este permis ca lățimea accesului auto să fie de **maxim 5,5 ml**.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alăturat sau separat față de accesul auto.

Gabaritele căilor de circulație vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă**.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată. Vor fi asigurate spații verzi amenajate după cum urmează:

- **spații verzi de incintă în proporție de min. 35% din suprafața fiecărei parcele rezidențiale** (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad);

Pe fiecare parcelă rezidențială se va asigura o zonă verde amenajată în suprafața de minim 385 mp.

Suprafața totală de zonă verde amenajată aferentă amplasamentului propus spre reglementare va fi de **minim 770 mp**.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situația existentă:

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, aflate la vest de amplasament, pe str. Agricultorilor.

Situația propusă:

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – pentru alimentarea consumatorilor de pe cele 2 parcele cu destinație rezidențială, acestea se vor racorda/bransa la rețeaua de distribuție a municipiului aflata pe strada Agricultorilor, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
2. **Canalizarea menajeră** – se va realiza prin racordarea celor 2 parcele la rețeaua de canalizare a municipiului, aflata pe str. Agricultorilor, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

3. **Canalizarea pluvială** – în zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatatilor.
Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecărei proprietati.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum pompe de caldura, centrală pe gaz.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – va fi asigurată prin bransarea celor 2 parcele la rețeaua de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin bransarea celor 2 parcele la rețeaua de distribuție gaze naturale a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsă.
7. **Gospodărie comunală** –Depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei se va realiza pe fiecare parcela in parte.

1.8. Capacitățile de transport admise

După finalizarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și locuințe, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme de tonaj mic, exceptie facand masinile de pompieri si de gunoi.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

Gabarite si configuratia carosabilelor se vor realiza de asa natura incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici minimi
POT min = 10,00 %
CUT min = 0,10
Regim de înălțime: min. P

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1
Hmax coamă = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

2.2. Reglementări de principiu propuse

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere față de frontul stradal – str. Agricultorilor: clădirile vor fi retrase minim 5,00 m de la frontul stradal.

Se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornisa/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. P**.

Față de limitele laterale de proprietate:

- conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Cazurile particulare se vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Conceptul propus.

Fațadele construcției realizată pe parcela de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Pentru fiecare parcelă rezidențială se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția arhitecturală.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor amenaja spațiile verzi de incintă în concordanță cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 572/2022.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin păstrarea și dezvoltarea funcțiunii propuse prin PUG mun. Arad, și anume preponderent zonă destinată locuințelor cu regim mic de înălțime.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona de vest a municipiului.

Totodată, soluția propusă va avea în vedere ca accesul la toate celelalte proprietăți învecinate să nu fie îngreunat sau stingherit.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI A MUNICIPIULUI

Prin realizarea investiției propuse se va densifica o zonă neconstruită din intravilanul existent însă încă nedezvoltat al municipiului, în concordanță cu prevederile PUG mun. Arad pentru zona respectivă.

Astfel, un teren arabil, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., fiind inconjurat de parcele cu destinație rezidențială, va fi valorificată și integrată prin realizarea unor locuințe individuale de tip izolat, în regim de înălțime S/D+P+1E. Se vor realiza accesele carosabile la cele 2 parcele și racordarea acestora la utilitățile aflate pe strada Agricultorilor.

Concretizarea intenției investitorului generează plăți de taxe și impozite la bugetul local.

Intenția investitorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropic, dată fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru dotarea corespunzătoare cu utilități a realizării racordurilor carosabile la parcele și va asigura totodată cheltuieli de exploatare, după caz.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investiții, dezvoltatorul privat suportă și preia toate costurile pentru racordarea la utilități (existente în proximitatea terenului), precum și pentru orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarilor, pe limita de proprietate vestică a incintei reglementate, adiacenta strazii Agricultorilor.

Va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația Studiu de oportunitate **"LOCUINTE INDIVIDUALE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"**, conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

În cazul obținerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeași procedură în etapa de elaborarea a propunerilor PUZ și RLU aferent cu privire la documentația aferentă care se va înainta spre analiză la Primăria mun. Arad.

Documentația se va introduce în circuitul de avizare după ce s-a asigurat un consens din partea tuturor părților implicate și afectate asupra propunerilor.

Toate costurile vor fi suportate de către initiator.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Conectarea celor 2 parcele propuse spre reglementare la străzile existente;
- b) Racordarea celor 2 parcele la rețelele tehnico-edilitare aflate pe str. Agricultorilor.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Ridicarea interdicției temporare de construire pentru zona identificată prin CF nr. 332689 Arad și CF nr. 332690 Arad;
- b) Realizare locuințe unifamiliale;
- c) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare zone verzi.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al mun. Arad a prezentei documentații PUZ și RLU " LOCUINTE INDIVIDUALE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"	-
Etapa II	Autorizarea, executarea lucrărilor de construire pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor
Etapa III	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor
Etapa IV	Declararea în vederea impunerii la organele financiare locale și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V și VI.	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Concretizarea investiției contribuie la dezvoltarea zonei de case existente, în concordanță cu prevederile PUG mun. Arad.

Prin reglementarea celor două parcele care fac obiectul prezentei documentații, se contribuie la dezvoltarea fondului construit din noile zone dedicate locuințelor conform PUG mun. Arad.

Datorită poziției și orientării amplasamentului, posibilitatea asigurării facile a acceselor în incintă și a dotării acestora cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinătăților.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Întocmit,

Arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2