

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.

Proiectare construcții civile și industriale

Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

**STUDIU DE OPORTUNITATE
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA INVESTIȚIEI: **P.U.Z. –CONSTRUIRE A DOUA CLADIRI CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Municipiul Arad strada Codrului nr 1/C judetul Arad**

BENEFICIAR: **SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
Municipiul Arad D.N. 7 – PARC INDUSTRIAL N-V judetul Arad**

PROIECTANT GENERAL **S.C.PROIECT LINIA B S.R.L
Municipiul Arad , BD.DECEBAL NR. 12, AP. 3 JUD ARAD**

URBANISM: **S.C. MODULAR S.R.L.
Municipiul Arad , STR. N.GRIGORESCU NR. 7**

ELABORATOR TEMĂ PROIECTARE: **SC. ERRE INVEST ROMAN SRL
Municipiul Arad D.N. 7 – PARC INDUSTRIAL N-V judetul Arad**

FAZA: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

SC. ERRE INVEST ROMAN SRL pe un teren aflat in proprietatea sa, situat in intravilanul orașului Arad strada Codrului nr 1/C, intenționează sa realizeze doua cladiri cu destinatia de locuințe colective in regim de inaltime D+P+4E. In acest scop a fost emis de catre Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 419/11.03.2022 .

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

AMPLASAMENTUL

Terenul pe care se propune investiția se afla în intravilanul municipiului ARAD, cartierul Gai, strada Codrului nr 1/C și are acces de pe strada Codrului.

Terenul este cuprins în UTR nr. 42 care este definită în PUG Arad ca zonă cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare. Terenul este situat în subzona unităților industriale.

Din punct de vedere juridic, terenul este înscris în C.F. nr 357197Arad nr cad 357197 - intravilan viran în str.Codrului nr. 1/C în suprafața de 5768,00 mp.

Vecinătăți:

- în partea de **nord**: - teren intravilan proprietate privată cu destinația de clădiri industriale

- în partea de **est**: - teren intravilan proprietatea SC ERRE INVEST SRL

- în partea de **vest**: - strada Codrului și zona rezidențială

- în partea de **sud**: - teren intravilan proprietate privată cu destinația de clădiri industriale

Teritoriul studiat se afla în intravilanul localității Arad, respectiv în partea de vest a localității și la nord față de drumul național DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil din strada Codrului și din Calea Aurel Vlaicu - dinspre Sud.

Amplasamentul este un teren liber de construcții, iar destinația propusă de locuințe va fi în concordanță cu construcțiile existente în zona adiacentă, respectiv UTR 42.

UTILITĂȚI EXISTENTE

Zona dispune de utilități care se găsesc în imediată apropiere a amplasamentului, respectiv de apă –canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă care au fost reabilitate de curând.

B. CANALIZARE MENAJERĂ ȘI PLUVIALĂ

În zona există rețea de canalizare. Rețelele de canal menajer sunt din teava PVC cu camere de vizitare din tuburi de beton și capace din fontă carosabile.

C. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zonă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

D. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII

În zona studiată există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de medie și joasă tensiune.

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

3. PROPUNERI DE INTERVENȚIE

Categorii funcționale propuse

Categoria funcțională propusă pentru incinta studiată este de zonă rezidențială cu clădiri în regim de înălțime D+P+4E. La demisolul imobilelor se propun parcuri.

Proiectul propune realizarea în intravilanul orașului Arad, în partea de vest (la nord de Calea Aurel Vlaicu, principala arteră din vestul orașului), a două imobile de locuințe colective, această dezvoltare fiind prima etapă a realizării unui microcartier de locuințe colective și funcțiuni complementare beneficiarul detinând în proximitatea amplasamentului încă 34.400mp.

Terenul cu suprafața de 5768 mp are formă neregulată și este delimitată la vest de strada Codrului strada de pe care se propune accesul pe parcela

În urma analizării situației actuale, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul rețelei de drumuri majore din zonă
- zona propusă va avea destinația de locuințe colective, funcțiunea de locuințe existând în zona adiacentă.

Obiectivele principale propuse prin această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- stabilirea indicilor urbanistici POT/CUT, minim/maxim;
- asigurarea accesului la viitoarea zonă rezidențială, în contextul amplasamentului și a legăturilor acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;

- rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor cai de circulație, platforme parcare, alei-trotuare, etc.
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe colective

Prezentarea Investiției

Prin noul proiect se propun următoarele :

- generarea unei zone de locuințe colective cu regim de înălțime propus - maxim D+P+4E
- asigurarea accesului în zona studiată de pe strada Codrului și a zonelor de parcare destinate rezidenților și vizitatorilor în incintă
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- asigurarea de locuri de joacă
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării menajere și pluviale pentru viitoarea dezvoltare, asigurarea cu utilități – gaze, energie electrică, telefonie, date.

Se propune realizarea unei soluții urbanistice aerisite, cu spații verzi în incintă cartierului.

DATE TEHNICE – INDICATORII PROPUȘI:

Suprafața incintă = 5768,00 mp

BILANT TERITORIAL

	mp	%	mp	%
Construcții Locuințe și funcțiuni complementare	0,00	0,00	841,68	14,59
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	2362,33	40,96
Cai de circulație carosabile	0,00	0,00	1149,86	19,94
Platforme, parcuri	0,00	0,00	852,27	14,77
Cai de circulație pietonal	0,00	0,00	561,86	9,74
Construcții Edilitare	0,00	0,00	-	
Teren neconstruit	5768,00	100,00	0,00	
Total	5768,00	100,00	5768,00	100,00

	Existent	Propus
POT	0%	minim 14% - maxim 20%
CUT	0,00	minim 0,85 - maxim 1,20

Modul de integrare a Investiției în zona -

Terenul pe care se propune investiția se află în intravilanul municipiului ARAD , cartierul Gai strada Codrului nr 1/C și are acces de pe strada Codrului.

Terenul este cuprins în UTR nr. 42 care este definită ca zona cu clădiri de locuit, clădiri industriale, clădiri de servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare. Terenul este situat în subzona unităților industriale .

Terenul studiat a fost cuprins în PUZ –ul elaborat prin comanda beneficiarului în anul 2008 , PUZ și RLU aferent aprobat prin HCLMA NR 262/2008 .- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Suprafața totală a terenului propus pentru reglementare este de 5768,00 mp ,teren înscris în C.F. nr 357197 Arad nr.cad. 357197.

Total incintă cu propuneri 5768,00 mp;

Total zona studiată 48.400,00 mp

Categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop stabilirea următoarelor principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime propus maxim D+P+4E pentru locuințe colective
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării menajere și pluviale pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea accesului în zona studiată – zona cai de circulație, platforme carosabile, alei pietonale.

Deoarece beneficiarul dorește dezvoltarea unui microcartier pe suprafața detinută în proximitatea terenului propus pentru reglementare, respectiv dezvoltarea unei zone rezidențiale moderne cu toate dotările aferente, accese și caile de circulație propuse nu vor deservi doar terenul propriu-zis ci și viitorul microcartier. Se propune instituirea unui drept de servitute în favoarea C.F.nr.357196, C.F.nr.327037, C.F.nr.327083, C.F.nr.327082,

CF.nr.327040 .

- amplasarea clădirilor se va face cu o retragere de la frontul străzii de minim 7,00 m

Reglementari obligatorii sau dotările de interes public necesare

Imobilele se va racorda obligatoriu la rețelele existente în zona. Racordarea la echiparea tehnico-edilitară din zona cât și accesul și caile de circulație auto și pietonale se vor realiza prin grijă și fondurile beneficiarului. Nu vor fi afectate spațiile verzi din imediată apropiere a amplasamentului.

Reglementările privind asigurarea accesului, parcajelor, utilitatilor.

Asigurarea accesului în incintă

Terenul studiat are acces direct din strada Codrului. Se propun două accese deoarece aceste cai de circulație vor asigura irigarea terenurilor aflate în proprietatea beneficiarului și pe care se va dezvolta viitorul microcartier respectiv CF

Pe amplasament se propun două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, locuri de parcare care se vor afla atât la demisolul clădirilor cât și suprateran.

Existența drumului național DN7 Arad – Nadlac în apropierea zonei studiate (la nord) și a parcului industrial N-V favorizează realizarea de noi cartiere rezidențiale.

Asigurarea utilităților

Deoarece în zona există rețele de utilități, asigurarea acestora se va face în felul următor

- alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă existentă
- canalizarea menajeră și pluvială - va fi racordată la rețelele stradale existente
- alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică
- rețelele de gaz se vor putea extinde pentru racordarea obiectivelor propuse

Capacități și indicatorii maximali pentru volumele de marfa vehiculate, emisiile de noxe

Prin procesul tehnologic nu se vor produce noxe – utilajele vor fi ocupate conform cerințelor U.E., astfel ca nu va exista posibilitatea poluării factorilor de mediu – aer, sol, apă

Noxele produse în urma activității de transporturi a materialelor necesare execuției se vor încadra în prevederile RNTR-1 din 25/07/2008, astfel nivelul maxim admis pentru:

CO₂ nu va depăși 3,5% din totalul gazelor arse

HC nu vor depăși 1000 ppm

Oxizii de azot nu vor depăși 2% din volumul gazelor arse.

Toate autocamioanele vor fi echipate cu motoare care corespund normelor Euro 4 și Euro 5 și cu atenuator de zgomot evacuare gaz cu catalizator și filtru de particule încorporat.

Concluzii :

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în municipiul Arad, considerăm oportună realizarea investiției care ar aduce beneficii atât investitorului cât și populației, respectiv administrației locale. De aceea propunem aprobarea studiului de oportunitate .

Prin realizarea investiției, în urma aprobării PUZ se va obține:

- o zonă rezidențială modernă, un spațiu urban reprezentativ.

Pentru stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor și amenajarea incintei s-au avut în vedere prevederile și condițiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al orașului Arad", terenul fiind amplasat în UTR 42 care, cuprinde mai multe tipuri de zone funcționale - zona

cu clădiri de locuit, zona clădiri industriale, zona clădiri pentru servicii și prestări servicii, clădiri de comerț și clădiri de depozitare, zona socio – culturală, clădiri pentru culte.

Costurile implementării acestei investiții vor fi integral suportate de către investitor .

Nu vor exista categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale.

Întocmit:

Arhitect Nagy-Vizitiu Alexandru