

MEMORIU -OPORTUNITATE-

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII
Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	ÎNTOCMIRE PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII.
Beneficiar	S.C. GEMI CENTER S.R.L.
Adresa lucrare	Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Nr. proiect	S.O.
Data elaborării	229 / 2023

1.2. AMPLASAMENT

La solicitarea S.C. GEMI CENTER S.R.L., s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism 1510/29/09/2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad, privind realizarea obiectivului de investiții “ ÎNTOCMIRE PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII..”, **pe amplasamentul** Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad.

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 9 288 mp si este amplasată în intravilanul Mun. Arad și este alcatuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 348354 – C.F. 348354 Arad– Suprafata teren 9 288 mp.

Beneficiarul doreste să construiască locuințe colective și servicii.

Obiectul lucrarii PUZ este reconversie a zonei în vederea construirii de locuințe colective și servicii. Prin PUZ se propune stabilirea condițiilor de acces, echiparea edilitară și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Vecinătățile terenului sunt::

- Nord -proprietate privată, ansambluri de birouri cu funcțiuni complementare și imobile de locuit
- Sud – proprietate privată, parcare magazinul Billa
- Est – Biserica Ortodoxă, OCPI Arad și imobil de locuințe ARED
- Vest – proprietate publică, strada Nicolae Titulescu,

Zona propusă spre reglementare este accesibilă strada Nicole Titulescu.

1.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație este amplasată în intravilanul Mun.Arad și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr. CF: 348354 Arad, cu suprafața de 9 288 mp,

Nr. CAD: 348354, proprietate S.C. GEMI CENTER S.R.L., întăbulare drept de proprietate, cota

actuală 1/1

1.4. Operațiuni propuse

La solicitarea S.C. GEMI CENTER S.R.L., s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism 1510/29/09/2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad, privind realizarea obiectivului de investiții “ ÎNTOCMIRE PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII.”, pe amplasamentul Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad.

Astfel, se solicită construirea unor ansambluri mixte, locuire și servicii.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre strada Nicolae Titulescu prin două accese direct spre drumul din incintă.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă de locuințe colective și servicii, instituții de învățământ

Funcțiunei complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, garaje, anexe,, servicii medicale, turism, spații plantate, agrement, sport, birouri, alimentație publică

Funcțiunea admisă zonei este locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare locuinței și servicii publice.

Aceste funcțiuni se încadrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că în vecinătate există construcții cu funcțiuni similare.

Astfel, prin PUZ se propune construirea unor ansambluri de locuit și servicii.

1. Situația existentă privind echiparea edilitară

Alimentare cu apă

Nu este cazul.

Canalizare menajeră

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentare cu energie electrică

Nu este cazul.

2. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ

ÎNTOCMIRE PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. GEMI CENTER S.R.L., Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad

PROIECT NR.229 / 2023

Zona studiată are suprafața de 15.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea celor două accese carosabile în incinta reglementată, prin racord direct la drumul de incintă propus.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 9.288 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la construirea unor ansambluri de locuit și servicii

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
-locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.), racord la rețele
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: branșare la rețea, canalizare: branșare la rețea, curent electric: branșare la rețeaua existentă în zonă.

ZONA LOCUINȚE ȘI SERVICII:

- funcțiuni permise: **locuințe și servicii**
- regim înălțime maxim admis **S(D)+P+10E+Er, POT 50%, CUT 3,40;**

Se propun două accese carosabile. Accesele la incintă se vor realiza dinspre strada Nicolae Titulescu.

CAPITOLULU II – INDICATORI PROPUȘI

2.1 Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

BILANȚ TERITORIAL NR. CF. 348354 ARAD				
	EXISTENT		PROPUȘ	
<i>Zona</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>	<i>Suprafata [mp]</i>	<i>Procent</i>
Teren arabil intravilan	9 288,00	100,00%	0,00	0,00%
1.Locuințe colective și servicii	0,00	0,00%	4 644,00	50%
2.Zonă verde și parcare	0,00	0,00%	4 644,00	50%
Total suprafață teren PUZ	9 288,00	100,00%	9 288,00	100,00%

2.2 Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m

- Regimul de înălțime maxim propus: S(D)+P+10E+Er
Pentru construcții de locuințe colective și servicii
- P.O.T. max propus = 50,00 %
- C.U.T. max propus = 3,5%

Asigurarea zonelor verzi de minim 20% . Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

Se propun două accese carosabile. Accesele la incintă se vor realiza dinspre strada Nicolae Titulescu.

CAPITOLULU III– MODUL DE INTEGRITATE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat: în vecinătate există construcții cu funcțiuni similare.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural având in vedere specificul programului propus.

Prezenta documentație se întocmește pentru reglementarea funcțională a parcelei pe care beneficiarul dorește să dezvolte clădirile cu destinație de locuințe colective servicii și funcțiuni complementare.

CAPITOLULU IV– CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a uui teren liber de construcții, în sensul ofertei de locuințe, dotări, funcțiuni complementare și servicii publice.

CAPITOLULU V– CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Propunerea făcută se refera la o zonă studiată în Mun. Arad, pe un teren în proprietate privată, în consecință costurile de amenajare a terenului și de echipare cu utilități vor fi suportate de investitorul privat.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul

ÎNTOCMIRE PUZ și RLU-CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. GEMI CENTER S.R.L., Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad

PROIECT NR.229 / 2023

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
Nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor existente.

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

Alimentare cu apă

branșare la

Canalizare menajeră

branșare la rețea

Canalizare pluvială

branșare

Alimentare cu gaze naturale

branșare

Alimentare cu energie electrică

branșare la rețeaua existentă

5. Capacitatea de transport admisă

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport.

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 nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public, iar documentația „Studiu de oportunitate P.U.Z “CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII.”, pe amplasamentul Jud. Arad, Mun. Arad, cartier Micalaca, zona III, extras CF nr.348354 Arad., conținând piese scrise și desenate, va fi afișat la avizierul Primăriei Mun. Arad.

CAPITOLUL VI– JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Se considera oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe, dotări și servicii, ceea ce face zona exploatabilă din acest punct de vedere, pentru asigurarea continuității dezvoltării, prin urmare considerăm oportună investiția.

Întocmit,

arh. Vandici Viana Laura