

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L-D.

Mun.Arad, str. Obedenaru, nr.32, bl. BI.X4,
sc.B,Et.2, ap.12
tel. 0730018304

S.C.VABON S.R.L.
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
România

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare:RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

DENUMIRE PROIECT	ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, SERVICII ȘI COMERȚ
BENEFICIAR	BĂTĂNEANT CĂLIN FĂNEL ȘI SOȚIA BĂTĂNEANT EMANUELA
ADRESA LUCRARE	Jud. ARAD, LOC. ARAD, strada Stefan Ludwing Roth, nr.7/A, nr.cad.54971 Arad
PROIECT NR.	253 / 2024
PROIECTANT GENERAL	S.C.VABON S.R.L.
FAZA	S.O.
DATA ELABORARI	NOIEMBRIE 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. VANDICI VIANA LAURA
PROIECTAT	arh. VANDICI VIANA LAURA
DESENAT	arh. VANDICI VIANA LAURA

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L-D.

Mun.Arad, str. Obedenaru, nr.32, bl. Bl.X4,
sc.B,Et.2, ap.12
tel. 0730018304

S.C.VABON S.R.L.
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
România

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare:RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

Denumirea proiectului	ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, SERVICII ȘI COMERT
Beneficiar	BĂTĂNEANT CĂLIN FĂNEL ȘI SOȚIA BĂTĂNEANT EMANUELA
Adresa lucrare	Jud. ARAD, LOC. ARAD, strada Stefan Ludwing Roth, nr.7/A, nr.cad.54971 Arad
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	253 / 2024
Data elaborarii	Noiembrie / 2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

Listă de semnături

Borderou

Cerificat de Urbanism

Copie CI

Extras de carte funciară

Plan cadastral

Memoriu oportunitate

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă, Încadrare in P.U.G. Arad

SC: 1:5 000 / 1:25 000

U02. Situația existentă

SC: 1:500

U03. Conceptul propus

SC: 1:500

Intocmit

arh. Vandici Viana Laura

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L-D.

Mun.Arad, str. Obedenaru, nr.32, bl. BI.X4,
sc.B,Et.2, ap.12
tel. 0730018304

S.C.VABON S.R.L.

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
România

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare:RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

MEMORIU -OPORTUNITATE-

**PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, SERVICII ȘI COMERȚ**

Jud. ARAD, LOC. ARAD, nr.cad.54971,

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, SERVICII ȘI COMERȚ
Beneficiar	BĂTĂNEANT CĂLIN FĂNEL ȘI SOȚIA BĂTĂNEANT EMANUELA
Adresa lucrare	Jud. ARAD, LOC. ARAD, strada Stefan Ludwig Roth, nr.7/A, nr.cad.54971 Arad
Proiectant general	S.C.VABON S.R.L.
Faza	S.O.
Nr. proiect	253 / 2024
Data elaborarii	Noiembrie / 2024

1.2. AMPLASAMENT

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Loc. Arad, la cca. 240 m față de Calea Zimandului.

Incinta este amplasată la sud de strada Stefan Ludwig Roth.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre strada Stefan Ludwig Roth.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -proprietate publică-strada Stefan Ludwig Roth
- Sud -proprietate privată
- Est - proprietate privată
- Vest - proprietate privată

1.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona pentru care s-a elaborat prezenta documentație are o suprafața de 1 000 mp și este amplasată în intravilanul loc. Arad și este alcătuită din următoarele terenuri, identificate astfel:

Nr.Cad. 364311 – C.F. 364311 Arad– Suprafață teren 475 mp

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L-D.

**Mun.Arad, str. Obedenaru, nr.32, bl. BI.X4,
sc.B.Et.2, ap.12
tel. 0730018304**

S.C.VABON S.R.L.
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
România

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare:RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

și este proprietate privată a unor persoane fizice -Bătăneant Călin Făneș și soția Bătăneant Emanuela conform Extras de Carte Funciară nr.364311 Arad. Nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

1.4. Operațiuni propuse

La solicitarea beneficiarului Bătăneant Călin Făneș și soția Bătăneant Emanuela s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1977 din 09.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Arad, privind realizarea obiectivului de investiții " ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU-CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE, SERVICII ȘI COMERȚ", pe

amplasamentul înscris în CF cu nr. 364311 – loc. Arad, respectiv în nr. CAD:

364311.

Astfel, se solicită elaborarea documentației de urbanism, în momentul de față conform P.U.G. Loc. Arad este interdicție de construire până la elaborare PUZ, PUD, pentru construire locuință, anexe, zonă servicii și comerț.

Accesul carosabil și auto în incintă se va realiza dinspre direct din strada Stefan Ludwig Roth.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă locuire, servicii și comerț

Funcțiunea complementare acestea sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, garaj, anexe.

Funcțiunea admisă zonei este locuire L1, Is

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

Astfel, prin documentația de urbanism se propune CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE,

SERVICII ȘI COMERȚ

REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a domnului BATĂNEANT

CĂLIN FĂNEL și a doamnei BATĂNEANT EMANUELA

REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală: teren arabil în intravilan, proprietate privată.

Destinație conform PUG: zonă rezidențială

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii; Se

solicită: INTOCMIRE PUZ SI RLU PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXE SERVICII

SICOMERT"

Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Teren arabil în suprafața de 475.00mp, situat în intravilanul municipiului Arad, UTR55- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

1.6. 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.

1.7. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de 1.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor carosabile în incinta reglementată, prin racord direct la drumul de incintă propus.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 475 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la scoaterea interdicției de construire, în vederea construirii unei locuințe, servicii și comerț.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Parcelare
- Construcții noi
-locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii, comerț.
- Dotări tehnico+edilitare 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 LOCUIRE/SERVICII, DOTĂRI, COMERȚ ȘI INSTITUTII PUBLICE:

- funcțiuni permise: **servicii, dotări și instituții publice;**
- regim înălțime maxim admis **S(D)+P+1E+Er(M), POT 45%, CUT 1,5, H maxim înălțime cornișa-14,00 m și H maxim înălțime coama-16 m,**

Accesele carosabile la incintă se vor realiza dinspre strada Stefan Ludwig Roth.

CAPITOLULU II – INDICATORI PROPUȘI

2.1 Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Zona	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata [mp]	Procent	Suprafata [mp]	Procent
1.Teren arabil intravilan	475,00	100,00%	0,00	0,00%
2.Locuință individuală	0,00	0,00%	213,75%	45,00%
3.Zonă verde, alei, parcări	0,00	0,00%	261,25%	55,00%
Total suprafață teren PUZ	475,00	100,00%	475,00	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+1E+M/Er
Pentru construcții de locuințe colective/dotări/servicii
- P.O.T. max propus = 45,00 %
- C.U.T. max propus = 1,50%

Asigurarea zonelor verzi de minim 7% . Se vor amenaja spații verzi înierbate, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

Accesele carosabile la incintă se vor realiza dinspre strada Stefan Ludwig Roth.

□ CAPITOLUL 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 și proiectele de specialitate întocmite de beneficiari vor stabili condițiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural și arhitectural având în vedere specificul programului propus.

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

CAPITOLUL 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 unor suprafețe arabile, în sensul ofertei de locuințe, dotări, funcțiuni complementare și servicii publice.

CAPITOLUL V- 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

Propunerea făcută se referă la o zonă studiată în Municipiul Arad, localitatea 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.

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

Nu este cazul

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor existente.

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

Alimentare cu apă

Racord la rețeaua de apă

Canalizare menajeră

S.C. MASTER PROJECT CONCEPT S.R.L-D.

Mun.Arad, str. Obedenaru, nr.32, bl. BI.X4,
sc.B,Et.2, ap.12
tel. 0730018304

S.C.VABON S.R.L.

Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
România

E_mail: viana.vandici@gmail.com

Tel: 004 0742 319 319

Cod unic de înregistrare:RO4862033

Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

branșare la rețeaua de canalizare

Canalizare pluvială

branșare

Alimentare cu gaze naturale

branșare

Alimentare cu energie electrică

branșare la rețeaua existentă

5.5. Capacitatea de transport admisă

E emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport.

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 nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public, iar documentația „Studiu de oportunitate P.U.Z – ELABORARE PUZ ZONĂ LOCUINȚE”, conținând piese scrise și desenate, va fi afișat la avizierul Primăriei Municipiului Arad.

CAPITOLUL VI- JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚI REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

SOLICITATE

Se considera oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservească pentru locuințe, comerț, 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