

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR: *WEIL ALOIS HEINRICH ȘI WEIL ANNA
CHRISTINE***

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:08/2023
FAZA	:S.O.
DENUMIRE PROIECT	:ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN
Arh. IONESCU LOIS CRISTIANA

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 08/2023
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN
ARH. IONESCU LOIS CRISTIANA

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN
Arh. IONESCU LOIS CRISTIANA

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 08/2023
FAZA S.O.

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categorii funcționale și eventuale servituți
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile
Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație	08-01A
2.Situația existentă	08-02A
3.Conceptul propus	08-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN
Arh. IONESCU LOIS CRISTIANA

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-vestul municipiului Arad, în apropierea zonei Mureșel, zona cuprinsă între strada Lucernei la nord, strada Măcieșului la est și strada Milan Tabacovici la sud, respectiv terenurile având nr. cad. 319219 și nr. top. 352 – 353/c/164/b/2 la vest. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 363879, având adresa strada Lucernei nr. 13. Terenul este momentan teren agricol în intravilan, având categoria de folosință fâneață. Accesul direct poate fi realizat atât de pe strada Lucernei, cât și de pe strada Milan Tabacovici. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 32, în cadrul zonei de gospodărie comunală.

Incinta propunerii:

Terenurile incintă propunerii sunt actualmente agricol în intravilan. Sunt studiate un număr de 10 parcele de locuințe, cu deschidere la o stradă interioară nou propusă care face legătura între strada Lucernei și strada A. Milan Tabacovici. Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului din estul incintei propunerii, se propune ca strada interioară să acomodeze un profil de 6m în prima etapă, urmând ca în etapa finală aceasta să devină o stradă cu un profil de 12m. În prima etapă se propune realizarea circulației din ambele sensuri prin utilizarea de refugii auto în dreptul spațiilor de garare ale parcelelor. Se prevede o zonă de refugiu la intrarea pe teren în zona de nord.

Suprafața parcelelor variază între 450mp – 740mp, majoritatea parcelelor având suprafața de aproximativ 450mp. Fronturile parcelelor variază între 15.00m și 28.90m, majoritatea parcelelor având frontul stradal de 17.00m. Terenurile sunt de formă regulată.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 32- zonă gospodărie comunală. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	13 901	30,7	16 591	36,6
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	27 121	59,9	20 879	46,1
3	ZONA DRUMURI	4 284	9,4	5 425	12,0
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	175	0,4
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2 221	4,9
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	15	0,03
	TOTAL	45 306	100	45 306	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/ ANEXE	0	0,00	2 690	43,1
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	6 242	100	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	1 141	18,3
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	175	2,8
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2 221	35,6
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	15	0,2
	TOTAL	6 242	100	6 242	100

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Regimul maxim de înălțime va fi de S/D+P+1E+M

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren agricol în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, urmând direcția de dezvoltare a zonei. Strada nou propusă completează trama stradală deja existentă și permite accesul direct către fiecare parcelă.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care au cumpărat parcele în zonă.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de unități agricole și locuire nou creată.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi spații verzi amenajate și drumuri de legătură.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată, inclusiv terenul pentru stradă.

ÎNTOCMIT

Arh.CIOARĂ LUCIAN

Arh. IONESCU LOIS CRISTIANA

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În sud-vestul Municipiului Arad, zona Mureșel, zona cu terenuri intravilane nereglementate, se dorește creerea reglementărilor urbanistice pentru un număr de 10 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unor case unifamiliale individuale. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 6 242 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una în expansiune în ce privește investițiile în domeniul rezidențial, pe terenuri care au fost terenuri agricole în intravilanul municipiului Arad. Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare (apă-canal și electricitate), acestea fiind existente pe stradă, lângă terenurile studiate. Dintre cele 2 străzi de acces – strada Lucernei la Nord și strada A. Milan Tabacovici la sud – cea din nordul terenului este asfaltată, iar cea din partea de sud este doar parțial asfaltată, porțiunea din dreptul terenului acestui PUZ fiind drum de pământ. Prin PUZ se propune crearea unei străzi de legătură între strada Lucerne și strada A. Milan Tabacovici, realizată în 2 etape și care va putea deservi viitoarele dezvoltări.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 32. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe individuale – 2.654 mp, zonă drumuri – 757 mp, zonă platforme, parcaje – 350 mp, zonă spații verzi - 2 466 mp, zonă dotări – 15 mp. Nu

vor fi prevăzute servituți de trecere, terenurile sunt proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 5 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, o retragere de 3,5m față de limitele laterale și o retragere de 9m față de limita posterioară. În cazul parcelei care se suprapune peste traseul LEA, aceasta va avea o retragere laterală de 14,5m, respectându-se astfel zona de protecție a liniei electrice. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 40 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 1,2 și regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M. Se interzice construcția locuințelor pe limita de proprietate, fie ele chiar cu calcane. Este permisă amplasarea anexelor gospodărești pe limita de proprietate posterioară, precum este figurat în planșa de reglementări urbanistice. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	8 947,2	27,2	13 100,7	39,8
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	1 734	5,3	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	20 858	63,4	14 232	43,3
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	1 103,7	3,4	350	4,8
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2 466	5,9
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	15	5,1
	TOTAL	32 885	100	32 885	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/ ANEXE	0	0,00	2 654	42,6
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	6 242	100	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	757	12,1
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	350	5,6

5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2 466	39,5
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	15	0,2
	TOTAL	6 242	100	6 242	100

P.O.T.min. = 20 %

C.U.T.min. = 0,2

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Se propune un procent max.de 40 % pentru zona de locuințe. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accsul în zonă se poate realiza atât din strada Lucernei, cât și din strada A. Milan Tabacovici. Accesul la fiecare parcelă se va realiza prin intermediul străzii nou propuse, care face legătura între cele 2 străzi menționate. Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului din estul incintei propunerii, se propune ca strada interioară să acomodeze un profil de 6m în prima etapă, urmând ca în etapa finală aceasta să devină o stradă cu un profil de 12m. În prima etapă se propune realizarea circulației din ambele sensuri prin utilizarea de refugii auto în dreptul spațiilor de garare ale parcelelor.

Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelelor.

Dintre cele 2 străzi de acces – strada Lucernei la Nord și strada A. Milan Tabacovici la sud – cea din nordul terenului este asfaltată, iar cea din partea de sud este doar parțial asfaltată, porțiunea din dreptul terenului acestui PUZ fiind drum de pământ.

Din punct de vedere edilitar, incintele au nevoie de racord la rețelele de apă-canal și electricitate, existente în zonă.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru fiecare obiectiv, zona fiind mixtă, anexe la exploatare agricolă și locuire. Mai mult, investițiile nu sunt poluante, funcționarea lor generând doar deșeuri menajere, aproximativ 2 tone/an de fiecare obiectiv, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care aceștia vor încheia contract și ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN
Arh. IONESCU LOIS CRISTIANA