STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONA DE LOCUIT INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)

Beneficiar: ANA IONATHAN EMANUEL

PRO URBAN S.R.L.
arhitecturã, urbanism, design
Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	**CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONĂ DE LOCUIT** INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)
BENEFICIAR:	**ANA IONATHAN- EMANUEL**
FAZA:	**P.U. Z**
PROIECTANT:	**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

FIŞĂ DE RESPONSABILITĂŢI

1. INSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI :

Director : arh. Elvira Şerban
Şef proiect: arh. Elvira Şerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Şerban Elvira

Topo : ILE ADORIAN CĂLIN PFA

Întocmit

arh. Elvira Şerban

BORDEROU DE VOLUM

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fişă de responsabilităţi
3. Certificat de urbanism nr. 1517/25.10.2023
4. Extrase CF nr.339988 Arad
5. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

1. Incadrarea în zonă	01
2. Situația existentă	02
3. Concept propus	03
4. Mobilare propusă	03’

Întocmit

arh. Elvira Şerban

PRO URBAN S.R.L.
arhitectură, urbanism, design
Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIŢIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT:	**CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONĂ DE LOCUIT** INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)
BENEFICIAR:	**ANA IONATHAN- EMANUEL**
FAZA:	**P.U. Z – S.O.**
PROIECTANT:	**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

I.b. SITUAŢIA EXISTENTĂ

I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad

Terenul care va fi reglementat este în proprietatea lui Ana Ionathan –Emanuel

Zona studiată este situată în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Grădiște, în partea de nord a stăzii Ludwic Roth Conform P,U.G, zona studiată este situată în UTR 55, zona rezidențială, funcțiune dominantă – zonă de locuire, funcțiuni complementare – spații comerciale și prestări servicii.

La vest zona studiată se învecinează cu terenuri arabile, la nord se învecinează cu teren destinat drumului , la est cu un teren - cale de accces

care-l desparte de Spitalul TBC. și la sud se învecinează cu strada Ludwic Roth..

Suprafața totală a terenului este de 1900,00 mp.

Terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism este un teren intravilan conform P.U.G. si R.L.U. MUNICIPIULUI ARAD.

- conform CF nr. 339988, nr. cad. 339988, arabil în extravilan, (nu a fost actualizat CF-ul, conform PUG) proprietar Ana Ionathan Emanuel suprafața terenului este de 1.900 mp.

Pe terenul reglementate prin acest P.U.Z, se dorește construirea unor locuințe în regim de înălțime P, P+M, P+1+ M.

Se propune realizarea acceselor la toate parcelele

Se propune : P.O.T.max. = 40,00 %
C.U.T.max. = 1,20

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările şi recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formaţiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline.
- se constată o alternanţă de straturi permeabile (prafuri nisipoase şi nisipuri cu pietriş şi bolovăniş) permit ascensiunea apei subterane funcţie de variaţiile regimului precipitaţiilor din zonă.
- zona seismică „D”, k=0,20 g, Tc= 0,7 si gradul 6 de intensitati seismice.
- stratificaţia terenului: - in forajele F1,F2, umplutura 0,80 m
  - complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m
  - complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie
  - apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m fata de C.T.N. şi se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m faţă de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

I.b.3. Circulaţia

Principala cale de circulaţie din zonă este parcela cu nr. cad 340048 care este destinată circulației, str. Ludwic Roth, la sud de amplasament și parcela cu nr. cad. 340081, din partea de nord, care prin P.U.Z. Zona de locuit și functiuni complementare documentație aflată în curs de elaborare, se propune amenajarea acestuia, lărgirea prospectului stradal, pentru a fi o stradă care asigură accesul la loturile pe care urmează a se construii locuințe.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren arabil în intravilan.
P.O.T. = 0,00 %
C.U.T. = 0,00

I.b.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situaţia se prezintă astfel:

a. Alimentarea cu apă potabilă: este reţea de apă în zonă, în partea de est a amplasamentului pe strada Ludwic Roth, pînă la spitalul TBC, dar care nu poate asigura alimentarea cu apă a tuturor locuințelor propuse prin PUZ-urile propuse adiacente străzii Ludwic Roth. Alimentarea cu apă va fi asigurată prin realizarea unei conducte din strada. Petru Rareș.
b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Ludwic Roth, pînă la spitalul TBC, dar care nu poate asigura evacuarea apelor menajere a tuturor locuințelor propuse prin PUZ-urile propuse adiacente străzii Ludwic Roth. Canalizarea menajeră va fi asigurată prin realizarea unei conducte din strada. Petru Rareș.
c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe langă carosabile.
d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o reţea de distribuţie LEA , pe strada Ludwic Roth.
e. Alimentarea cu gaze naturale: există reţea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ludwic Roth, până în partea de est a incintei

I.b.6 Probleme de mediu

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de risc.

I.b.7. Disfuncţionalităţi / oportunităţi de dezvoltare

Terenul studiat nu este în perimetrul zonei de protecţie sanitară a cimitirului , aflat în partea de nord a incintei.

Construirea a unor case de locuit pe acest teren vine în completarea zonei de locuit care s-a dezvoltat în partea de vest.

I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

I.c.1. Prevederi ale unor documentaţii sau studii elaborate anterior

În zonă sunt în curs de elaborare documentaţii de urbanism pentru construire de locuinţe şi funcţiuni complementare, în partea de vest a amplasamentului.

I.c.2. Modernizarea circulaţiei

În ceea ce priveşte organizarea circulaţiei în zona s-a ţinut cont de strada existentă a cartierului Grădişte, strada Ludwic Roth, aflată în partea de sud a amplasamentului, stradă a cărui prospect stradal se va mării la 12,00 m. Se propune o strada în partea de nord a amplasamentului care să asigure acceasul la lot din partea de nord, iar lotul nr. 2, va avea acces din strada propusă în partea de nord a amplasamentului printr-o fâșie de teren de 4,00 lățime.

I.c.3. Zonificare funcţională/ Reglementări

Destinaţia zonei conform P.U.G. este : teren arabil în intravilan.
Suprafata incintei = 1.900,00 mp
Suprafaţa zonei studiate 17.759,19 mp
În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă de locuit .

În incinta studiată au fost propuse 3 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate, în regim de înălţime P, P+M, P+1, P+1+M, S+P+1 clădiri care vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 5,00 m . Suprafaţa loturilor este : lot .1 = 569,02 mp, lot 2 = 558,76 mp, lot 3 = 570,91 mp și accesul la lotul 2 = 90,10 mp..

Zona edificabilă este propusă la 2 m fata de limita de est si vest si la distante cuprinse intre 4,52m și 9,06 m față de limita sudica a incintei și la distante cuprinse intre 5,00 și 7,30 m față de limita nordică a incintei.

Distanțele dintre zonele edificabile de pe loturile 1 și 2 și 2 și 3 ete de 7,00 m.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT (edificabil)	-	-	976,59	54,60
1	ZONĂ SPAŢII VERZI	-	-	381,09	21,30
2	CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI PLATFORME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)			431,11	24,10
	TEREN ARABIL	1.900,00	100,00	---	-
	TOTAL TEREN aferent zonei de locuit propuse	-	-	**1.788,79**	**100,00**
	TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULATIE (strada propusa)	-	-	111,21	
4	TEREN INCINTA cf. CF.	**1.900,00 -**	**100,00**	**1.900,00** -	

Parcarea va fi asigurata în interiorul fiecarui lot, fără a afecta domeniul public.

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare şi spaţii verzi. Fiecare lot în parte va avea amenajată o suprafață de 20,00 % zonă verde.

Se propune : P.O.T.min. = 35,00 %
C.U.T.min. = 0,35

P.O.T.max. = 40,00 %
C.U.T.max. = 1,20

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face pe strada Ludwic Roth., prin extinderea retelei existente din strada Petru Rareș.

Evacuarea apelor uzate menajer se va face din reteaua de canalizare de pe strada Petru Rareș.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea retelei existente pe strada Ludwic Roth.

Telecomunicaţii

Locuinţele vor fi racordate la reţeaua de telefonie în momentul în care aceasta se va extinde în zona de locuit, iar până atunci se va întrebuinţa şi serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrale termice proprii cu combustibil solid, sau gaz.. `

Gospodăria comunală

Pe fiecare lot va fi prevăzută platforma de colectare a deşeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localităţii. Aceste platforme vor fi betonate şi uşor de întreţinut, cu acces uşor la ele. Se va face colectarea selectivă a deseurilor.

I.c.5. Protecţia mediului

Protecţia calităţii apelor

Având în vedere – activitatea de locuire şi a faptului că locuinţele vor fi racordate la reţeaua de canalizare, în viitor, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecţia aerului.

Funcţiunea de locuire de pe amplasament nu constitue un pericol de deteriorare a calităţii aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eşapament ale autoturismelor riveranilor vor fi prevazute spaţii verzi de aliniament în lungul carosabilelor și pe loturi.

II. INDICATORI PROPUŞI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcţiunea de locuit se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.Tmin. = 35,00 %

C.U.T. min.. = 0,35

P.O.Tmax.. = 40,00 %

C.U.T. max. = 1,20

II. b. Indicatori de producţie
Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentraţia de CO la relantiul motorului nu trebuie să depăşească 0, 5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate,cu EURO 3 şi 4 procentul nu trebuie să depăşească 0, 3%. In regim de acceleraţie a motorului la cel puţin 2000 rotaţii pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conţinutul de CO nu trebuie să depăşească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 şi 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.
Nu este cazul.

Protecţia calităţii aerului
Calitatea aerului în zona studiată se va menţine în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:
- Menţinerea nivelului gazelor de eşapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebuii să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m3 pentru SO2 şi 0,10 mg/m3 pentru NO2 –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcţională
Investiţia propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea şi extinderea zonei de locuit a cartierului Grădişte, asigurând terenuri pentru construirea locuinţelor.
În privinţa compatibilităţii funcţionale menţionăm că funcţiunea de locuire propusă nu afectează funcţionalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinatate sunt tot zone de locuit şi funcţiuni complementare.

III.b. Relaţia cu mediul natural
Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.
Amenajarea spaţiilor verzi amenajate, precum şi realizarea de perdele de protecţie vor contribui la îmbunătăţirea aspectului cadrului natural.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ŞI LOCALITATE

IV. a. Efecte la nivelul zonei
Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, adiacent zonelor de locuinţe instituite prin aprobarea documentaţiilor de urbanism aprobate.

IV. b. Efecte la nivelul localităţii
La nivelul localităţii efectele produse de construirea de locuinţe vor fi benefice atât din punct de vedere social cât şi economic. Construirea de locuinţe duce la o creştere a veniturilor realizate de autorităţi din taxele şi impozitele încasate.

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a.. Costuri publice

Realizarea investiţiei se va face din fondurile private, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării conditiilor de locuire, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile şi trotuare).
- Realizarea reţelelor edilitare (apă, canalizare, gaz si energie electrică).
- Amenajarea spaţiilor verzi

VI CONCLUZII

1.7. Justificarea oportunităţii realizării investiţiilor solicitate.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiţiei din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condiţiile necesare unei bune funcţionări (acces din străzile existente, linie electrică, telefonie, corespondența cu o stradă existentă).

Inexistența factorilor de risc în zona studiată şi lipsa unui eventual impact negativ al investiţiei asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potenţial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei de locuit şi a funcţiunilor complementare, având în vedere că prin P.U.G. această zonă a fost destinată construirii de locuinţe și funcţiuni complementare.
- acces carosabil din strada Ludwic Roth și din strada propusă prin prezentul P.U.Z., aflată pe latura vestică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Şerban