

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI: *MUNTEAN RADU DRAGOMIR și POPA GABRIELA*

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:01/2023
FAZA	:S.O.
DENUMIRE PROIECT	:CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI A UNUI CONDOMINIU CU 4 APARTAMENTE P+1E

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

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

PROIECT NUMĂRUL 01/2023
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

2.ANEXĂ

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime
Reglementări privind rezolvarea acceselor, parcajelor, utilități
Capacități de transport admise

3.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

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

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-vest-ul orașului Arad, cartierul Mureșel (Tabacovici), zonă cuprinsă la nord de strada M.Tabacovici, între aceasta și străzile Lucernei și Măcieșului, teren actualmente curți construcții în intravilan, reglementat, cu accesul din strada Măcieșului, care face legătura între strada Lucernei și M.Tabacovici. Actualmente, zona este parțial reglementată, zonă locuințe existentă la nord și câteva PUZuri aprobate pentru zone locuințe și condominii cu maxim 4 apartamente, la sud, PUZ uri aprobate prin HCLM 327/2020 și HCLM 173/2021. Se va studia zona cuprinsă între strada Măcieșului, strada Lucernei și str.M.Tabacovici, conform C.U. 1729 din 27.09.2022.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente curți construcții în intravilan, reglementat în baza PUZ aprobat cu HCLM 173/2021. Față de acest PUZ se dorește o reparcelare în vederea obținerii a 2 loturi din cele 3 care fac parte din prezenta documentație și anume CF 331778; 331779; 331780 Arad. Se vor studia un număr de 3 parcele. Suprafața parcelelor este de 1.794 mp. Frontul stradal al parcelelor este de 12,0 m, de formă regulată. În urma parcelării vor rezulta un număr de 2 parcele, pe una se dorește realizarea unei locuințe individuale iar pe cealaltă un condominiu cu 4 apartamente. Loturile vor fi egale și anume 897 mp fiecare. Pentru lotul cu locuință individuală regimul maxim de înălțime va fi P+1E+M, cu înălțime maximă de 12,0 m, POT max = 40 % și CUT max = 1,2, iar pentru

condominium cu max 4 apartamente înălțimea maximă 9,0 m, POT max = 40 % și CUT max = 0.8.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 32 – zonă gospodărie comunală, nereglementată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.162	44,06	8.607	37,32
2	ZONA DRUMURI	2.815	12,21	1.610	6,99
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	365	1,58	1.500	6,50
4	ZONA SPATII VERZI NEAM.	855	3,71	1.495	6,48
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	975	4,23
6	ZONA TEHNICO-EDILITARA	0	0,0	10	0,04
7	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	8.865	38,44	8.865	38,44
	TOTAL	23.062	100	23.062	100

Incintă Propuneri (TOTAL)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/CONDOM.	624	34,78	684	38,14
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	512	28,54	285	15,87
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	648	36,12	815	45,43
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	10	0,56	10	0,56
	TOTAL	1.794	100	1.794	100

Incintă Propuneri (Lc)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA CONDOMINIU 4 AP.	897	100	337	37,57
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0,0	250	27,87
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	305	34,00
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	0	0,0	5	0,56
	TOTAL	897	100	897	100

Incintă Propuneri (Li)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTA INDIVID.	897	100	347	38,69
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0,0	35	3,90
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	510	56,85
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	0	0,0	5	0,56
	TOTAL	897	100	897	100

P.O.T.min. = 10 % P.O.T.max.Li = 40 % P.O.T.max.Lc = 40 %
C.U.T.min. = 0,10 C.U.T.max.Li = 1,2 C.U.T.max.Lc = 0,8

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M(Li) / P+1E(Lc)

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul orașului Arad, reglementat. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta are un puternic grad de transformare în zonă rezidențială, prin mai multe PUZ-uri la sud de strada M.Tabacovici.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul cetățenilor care au cumpărat parcele în zonă, de la privați, sau au dobândit terenurile agricole pe bază de titlu de proprietate.

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

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarilor.
Terenurile sunt proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În sud-vest-ul oraşului Arad, cartierul Mureşel, str.Măcieşului, partea stângă, zona cu terenuri curţi construcţii în intravilan, reglementate în baza PUZ aprobat cu HCLM 173/2021. Se doresc lucrări de parcelare în vederea alipirii celor 3 loturi luate în studio (CF 331778; 331779; 331780 Arad) şi dezmembrarea lor doar în 2 loturi, cu suprafeţe egale şi anume 897 mp fiecare. Pe un lot se doreşte realizarea unei locuinţe individuale cu regim maxim de înălţime P+1E+M, iar pe unul un condominiu cu 4 apartamente, P+1E.

Actualmente, zona este una în expansiune în ce priveşte investiţiile în clădiri rezidenţiale (case de locuit), pe terenuri care au fost terenuri agricole în extravilanul oraşului Arad. Ca echipare edilitară, zona dispune de reţele edilitare (apă-canal, electricitate şi gaze natural), acestea fiind existente pe strada M.Tabacovici în prezent, foarte aproape de parcelele studiate.

b. CATEGORII FUNCŢIONALE ALE DEZVOLTĂRII ŞI EVENTUALE SERVITUŢI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 32 – zonă gospodărie comunală, parţial nereglementată. Trama stradală se va completa la ceea existentă, terenul rezervat pentru stradă având identificare cadastrală ca teren pentru stradă top.352-353/c/148-159/27 (strada nr.IX) conform CF 351479 Arad. Se vor realiza şi circulaţii pietonale.

Categoriile funcționale propuse prin această documentație pentru subzona condominiu maxim 4 apartamente vor fi: zonă condominiu – 337 mp, zonă parcaje – 250 mp, zonă spații plantate – 305 mp (la care se va adăuga și zona rămasă neconstruită din zona de implantare, deci cu un total mai mare de 25 %, ceea ce îndeplinește cerințele HCLM 572/2022), zonă dotări – 5 mp.

Categoriile funcționale propuse prin această documentație pentru subzona locuință individuală vor fi: zonă locuință individuală – 347 mp, zonă parcaje – 250 mp, zonă spații plantate – 305 mp (la care se va adăuga și zona rămasă neconstruită din zona de implantare, deci cu un total mai mare de 35 %, ceea ce îndeplinește cerințele HCLM 572/2022), zonă dotări – 5 mp.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere între 6 și 10 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, un procent maxim de ocupare de 40 %, regim de înălțime maxim P+1E+M pentru locuință și P+1E pentru condominiu. Se interzic construcții pe limita de proprietate, fie ele chiar cu calcane. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.162	44,06	8.607	37,32
2	ZONA DRUMURI	2.815	12,21	1.610	6,99
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	365	1,58	1.500	6,50
4	ZONA SPATII VERZI NEAM.	855	3,71	1.495	6,48
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	975	4,23

6	ZONA TEHNICO-EDILITARA	0	0,0	10	0,04
7	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	8.865	38,44	8.865	38,44
	TOTAL	23.062	100	23.062	100

Incintă Propuneri (TOTAL)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/CONDOM.	624	34,78	684	38,14
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	512	28,54	285	15,87
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	648	36,12	815	45,43
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	10	0,56	10	0,56
	TOTAL	1.794	100	1.794	100

Incintă Propuneri (Lc)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA CONDOMINIU 4 AP.	897	100	337	37,57
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0,0	250	27,87
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	305	34,00
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	0	0,0	5	0,56
	TOTAL	897	100	897	100

Incintă Propuneri (Li)

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTA INDIVID.	897	100	347	38,69
2	ZONA DRUMURI	0	0	0	0
3	ZONA TROTUARE-PLATF.	0	0,0	35	3,90
4	ZONA SPATII VERZI NEAME.	0	0	0	0
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,0	510	56,85
6	ZONA GOSP. COM. NEREGL.	0	0,0	5	0,56
	TOTAL	897	100	897	100

P.O.T.min. = 10 % P.O.T.max.Li = 40 % P.O.T.max.Lc = 40 %

C.U.T.min. = 0,10 C.U.T.max.Li = 1,2 C.U.T.max.Lc = 0,8

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accesul în zonă se face din str.M.Tabacovivi, iar apoi se continuă în strada Măceșului, care are acces și din strada Lucernei. Accesul în incinta fiecărei parcele se realizează facil, cu racord din strada Măcieșului. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a fiecărei parcele.

Din punct de vedere edilitar, incintele au nevoie de record la rețelele de apă-canal, electricitate și gaze-naturale.

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. Mai mult, investițiile nu sunt poluante, funcționarea lor generând doar deșeuri menajere, aproximativ 1 tonă/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