

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI: SC DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT SRL

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:04/2022
FAZA	:Studiu Oportunitate
DENUMIRE PROIECT	:ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 04/2022
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 04/2022
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	04-01A
2.Situația existentă	04-02A
3.Conceptul propus	04-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în nord-ul municipiului Arad, strada Câmpul Liniștii, ieșirea spre centura de Nord Arad, curți construcții în intravilan, zonă cuprinsă între CF 355908 strada Câmpul Liniștii la est, CF 344912, 302465, 324983 la sud, CF 310704 la vest și CF 346526 la nord.

Terenurile actualmente sunt agricole în intravilan. Zona este de interes pentru dezvoltări urbane datorită unei căi de circulație intens circulate precum și existența utilităților în zonă. La sud, la aproximativ 200 m s-a aprobat o documentație de urbanism pentru zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare prin HCLM 271/2022.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente curți construcții în intravilan, nereglementat. Suprafața parcelei este de 32.330 mp, cu un număr de o parcelă. Terenul are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim mai mare de înălțime, între D+P+5E+Er și D+P+7E+Er, datorită drumul public limitrof (UAT Municipiul Arad) Câmpul Liniștii, precum și intersecția la DN 7 spre Nord, deci acces facil. În zonă, peste drum, este în proces de elaborare un alt PUZ tot pentru locuințe colective și funcțiuni complementare. Prin fața terenului trec conducta de apă, canalizare și energie electrică.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor blocuri cu regim de înălțime între D+P+5E+Er și D+P+7E+Er, cu locuri de parcare atât la sol cât și la demisolul clădirilor, astfel încât să fie îndeplinită cerința de 1,5 locuri de parcare per fiecare apartament, în total de 476 apartamente pentru care s-au prevăzut 793 locuri de parcare, din care 281 dispuse la sol și 512 la demisolul tuturor clădirilor precum și la parterul celor de lângă drumul de incintă. Astfel, sunt gândite un număr de 44 apartamente per fiecare clădire de D+P+5E+Er (4 bucăți) și 60 apartamente per fiecare clădire D+P+7E+Er (5 bucăți). Platformele betonate pentru circulațiile interioare se vor dezvolta pe axa est-vest, la limita sudică a terenului. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparent.

Retragerea față de frontal stradal va fi de 10,0 m, zonă care va fi prevăzută cu plantație semiînaltă pentru o mai bună delimitare față de traficul mare de pe stradă.

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+5E+Er și D+P+7E+Er. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 30,0 m pentru regimul mai

mare de înălțime cu cotă la cornișă de 25,0 m și 25,0 m pentru regimul mai mic de înălțime cu cotă la cornișă de 20,0.

Se vor realiza 2 accese dinspre strada Câmpul Liniștii, la nord și sud, iar străzile nou propuse din incintă vor putea fi prelungite pentru realizarea unei trame stradale noi către strada Agricultorilor.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află în intravilanul extins al Municipiului Arad conform PUG aprobat și care prevede dezvoltarea de funcțiuni servicii și depozitare/producție, cu deschidere la un drum public modernizat, intens circulat și cu utilități.

Indicatorii urbanistici propuși și bilanțul teritorial va fi următorul:

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/FUNC. COM.	2.257	2,08	15.817	14,62
2	ZONA CIRC. AUTO/PIETONAL	4.720	4,36	14.785	13,65
3	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	8.602	7,95
4	ZONA DOTARI	0	0,00	110	0,10
5	ZONA TERENURI AGRICOLE	99.638	92,05	67.308	62,18
6	ZONA VERDE NEAMENAJAT	1.630	1,51	1.623	1,50
	TOTAL	108.245	100	108.245	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/FUNC.COM.	0	0,00	13.560	41,95
2	ZONA CIRC. AUTO/PIETONAL	0	0,00	10.058	31,11
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0,00	8.602	26,60
4	ZONA DOTARI	0	0,00	110	0,34
5	ZONA TERENURI AGRICOLE	32.330	100	0	0,00
	TOTAL	32.330	100	32.330	100

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 3,0

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+5E+Er; D+P+7E+Er

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad, teren nereglementat. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează în nouă direcție de dezvoltare a zonei.

Incinta va dispune de 2 accese spre strada câmpul Liniștii. Acesta va fi dimensionat pentru trafic current rezidențial, specific zonelor rezidențial. La interior se vor crea circulații mediane astfel încât zona edificabilă să poată fi deservită optim.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care dispun de acest teren în zonă și care este proprice pentru astfel de investiții.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de locuințe collective și funcțiuni complementare 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 locuri de muncă.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată este în nord-ul municipiului Arad, strada Câmpul Liniștii, ieșirea spre centura de Nord Arad, curți construcții în intravilan, nereglementat, zonă cuprinsă între CF 355908 strada Câmpul Liniștii la est, CF 344912, 302465, 324983 la sud, CF 310704 la vest și CF 346526 la nord. Terenurile actualmente sunt terenuri intravilane nereglementate. Zona este de interes pentru dezvoltări urbane datorită unei căi de circulație intens circulate precum și existența utilităților în zonă. La sud, la aproximativ 200 m s-a aprobat o documentație de urbanism pentru zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare prin HCLM 271/2022.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente curți construcții în intravilan, nereglementat. Suprafața parcelei este de 32.330 mp, cu un număr de o parcelă. Terenul are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim mai mare de înălțime, între D+P+5E+Er și D+P+7E+Er, datorită drumului public limitrof (UAT Municipiul Arad) Câmpul Liniștii, precum și intersecția la DN 7 spre Nord, deci acces facil. În zonă, peste drum, este în process de elaborare un alt PUZ tot pentru locuințe colective și funcțiuni complementare. Prin fața terenului trec conducta de apă, canalizare și energie electrică.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor blocuri cu regim de înălțime între D+P+5E+Er și D+P+7E+Er, cu locuri de parcare atât la sol cât și la demisolul/parterul clădirilor, astfel încât să fie îndeplinită cerința de 1,5 locuri de parcare per fiecare apartament.

Astfel, sunt gândite un număr de 44 apartamente per fiecare clădire de D+P+5E+Er (4 bucăți) și 60 apartamente per fiecare clădire D+P+7E+Er (5 bucăți). Platformele betonate pentru circulațiile interioare se vor dezvolta pe axa est-vest, la limitele sudică și nordică a terenului. Terenul va fi împrejmuit cu gard verde.

Retragerea față de frontal stradal va fi de 10,0 m, zonă care va fi prevăzută cu plantație semiînaltă pentru o mai bună delimitare față de traficul mare de pe stradă.

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+5E+Er și D+P+7E+Er. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi astfel: 30,0 m înălțime maximă și 25,0 m la cornișă pentru regim mare de înălțime, 25,0 m înălțime maximă și 20,0 m la cornișă pentru regimul mai mic de înălțime.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află în apropierea centurii de Nord Arad, DN7. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe/functiuni complementare – maxim 13.560 mp; zonă drumuri/parcaje – minim 10.058 mp, zonă dotări – 110 mp, zonă spații verzi – minim 8.602 mp (compuse inclusiv din parcuri amenajate pe grupe de vârstă), respectându-se HCLM 572/2022. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenul este 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 10 m față de aliniamentul stradal. Se va prevedea un procent maxim de ocupare de 50

%, regim de înălțime între D+P+5E+Er și D+P+7E+Er. Se interzic construcții pe limita de proprietate. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/FUNC. COM.	2.257	2,08	15.817	14,62
2	ZONA CIRC. AUTO/PIETONAL	4.720	4,36	14.785	13,65
3	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	8.602	7,95
4	ZONA DOTARI	0	0,00	110	0,10
5	ZONA TERENURI AGRICOLE	99.638	92,05	67.308	62,18
6	ZONA VERDE NEAMENAJAT	1.630	1,51	1.623	1,50
	TOTAL	108.245	100	108.245	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/FUNC.COM.	0	0,00	13.560	41,95
2	ZONA CIRC. AUTO/PIETONAL	0	0,00	10.058	31,11
3	ZONA SPATII VERZI AMEN	0	0,00	8.602	26,60
4	ZONA DOTARI	0	0,00	110	0,34
5	ZONA TERENURI AGRICOLE	32.330	100	0	0,00
	TOTAL	32.330	100	32.330	100

P.O.T.min. = 35 %

C.U.T.min. = 2.0

P.O.T.max.= 50 %

C.U.T.max.= 3.0

Se propune un procent max.de 50 %. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accesul în zonă se face din strada Câmpul Liniștii. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie, inclusiv vizitatorii.

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă-canal, gaze naturale și electricitate, care sunt existente în zonă, de

unde se vor putea extinde către incinta nou creată, acestea făcându-se pe cheltuiala investitorului.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă vor circula volume de marfă conform specificului activităților de producție, inclusiv cele din perioada de șantier pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru că investiția se va dezvolta la marginea orașului și în apropierea autostrăzii, tranzitul de mărfuri nu va genera disconfort populației municipiului Arad. Funcționarea obiectivului va genera și deșeuri menajere, aproximativ 10 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate periodic și depozitate de societatea cu care aceștia vor încheia contract în acest sens.

ÎNTOCMIT
ARH.CIOARĂ LUCIAN