

**SC L&C TOTAL PROIECT SRL**  
C.I.F. 17446955  
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**BENEFICIARI: SC FUTURE PROPERTY ESTATE SRL**

### **FOAIE DE CAPĂT**

**PROIECT NR.** :10/2024

**FAZA** :STUDIU OPORTUNITATE

**DENUMIRE PROIECT** :ZONA SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE

**ÎNTOCMIT**  
Arh.CIOARĂ LUCIAN

**SC L&C TOTAL PROIECT SRL**  
C.I.F. 17446955  
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 10/2024  
FAZA S.Op.

## **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

### **I. COLECTIVUL DE ELABORARE**

**ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN**

### **II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI**

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL 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   | 10-01A |
| 2.Situația existentă | 10-02A |
| 3.Concept propus     | 10-03A |

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

#### **Zona studiată:**

Zona studiată este în sud-ul municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, calea Timișorii, cale majoră de acces și ieșire din Arad spre Timișoara, nr.149. În prezent terenul este în UTR 33, zonă preponderent rezidențială cu clădiri de tip rural. Terenul studiat are în prezent asigurate toate utilitățile și acces la drumuri publice, din calea Timișorii.

În prezent, datorită deselor schimbări de proprietari și interese, zona nu are un caracter urban în sine, este semidegradată desi potențialul este uriaș.

Vecinătățile de pe calea Timișorii sunt cu funcțiuni comerciale de ambele părți, inclusive peste drum. Clădirea din stânga (sediul Instal Group SRL) are un regim de înălțime S+P+2E/3E+M iar clădirea din dreapta (sediul FiberX Production SRL) are un regim de înălțime D+P+E+M. La partea posterioară, sunt grădini dinspre strada Stan Dragu, terenuri cu grădini foarte lungi, în mare parte nelucrate/neîntreținute.

#### **Incinta propuneri – existent/disfuncționalități:**

Pe terenul incintă propuneri în prezent se află o clădire veche (C2), care se dorește a fi demolată, amplasată pe colț lateral stânga, regim de înălțime parter, în prezent în ruină. Luând în considerare PUG municipiul Arad, HG 525/1996 și HCL 233/2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zone cu caracter rezidențial, de la care calea Timișorii face excepție, iar investiția nu contravine reglementărilor de dezvoltare urbană ale orașului.

#### **Incinta propuneri – concept propus:**

La partea frontală a lotului (frontul stradal), în locul clădirii existente care se va demola se dorește realizarea unui imobil cu un regim de înălțime P+2E+Er, investiție demarată deja conform CU 1111/18.07.2024 privind demolarea clădirii existente și construirea unui imobil P+2E cu funcțiunea de spații pentru activități comerciale/servicii iar după această zonă, spre partea posterioară a lotului se dorește amplasarea unui al doilea corp pe teren, cu funcțiunea de servicii pe parter și locuințe colective la nivelele superioare, inclusive locuri de parcare subterane conform HCLM 187/2024.

Astfel, corpul de clădire principal, dinspre spate se dorește a avea un regim de înălțime P+3E+Er la frontul stradal și S+P+3E+Er/2E corpul dinspre spate. Partea din față și cea din spate vor fi cu regim mai mic de înălțime iar partea centrală cu un nivel în plus.

S-au gândit un număr maxim de 50 apartamente, toate cu o suprafață utilă sub 100 mp, cu circulații verticale pe 2 case de scară și lift, accesibile din curtea

interioară partea nordică, pentru a nu lua din lumina naturală necesară apartamentelor. Spațiul destinat serviciilor de la parter va fi cu acces separate față de cel pentru riverani, aici vor putea funcționa unități de comerț, alimentație publică, sedii administrative, etc

Accesul în incintă va fi lateral dreapta, un acces dimensionat la 7.0 m lățime, optim pentru astfel de investiții, iar pe acest sector de stradă calea Timișorii are câte 2 benzi de circulație pe sens. La interior vom avea o platformă de acces către zona de parcare subterană și parcare de la sol propusă în spatele și lateral dreapta corpului de clădire de la frontul stradal, acestea fiind gândite mai mult pentru vizitatori, un total de 102 locuri de parcare pentru mașini.

Spațiile verzi amenajate sunt dispuse perimetral.

Echiparea edilitară va fi completă, la stradă fiind existente toate utilitățile necesare pentru astfel de investiții (apă-canal, current electric, gaze naturale și IT).

## INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 33 – zonă preponderent rezidențială, cu funcțiunea dominantă a zonei de locuințe – zonă rezidențială și complementare admise – spații comerciale și servicii.

### Zona Studiată:

|   |                          | EXISTENT |       | PROPUS |       |
|---|--------------------------|----------|-------|--------|-------|
|   |                          | S (mp)   | %     | S (mp) | %     |
| 1 | ZONA SERVICII/LOC.COLEC. | 3.758    | 30,50 | 5.595  | 45,42 |
| 2 | ZONA LOCUINTE EXISTENTE  | 3.425    | 27,80 | 3.425  | 27,80 |
| 3 | ZONA DRUMURI             | 1.380    | 11,20 | 1.380  | 11,20 |
| 4 | ZONA PLATFORME-PARCAJE   | 3.757    | 30,50 | 950    | 7,71  |
| 5 | ZONA SPATII VERZI AMEN.  | 0        | 0,00  | 960    | 7,79  |
| 6 | ZONA DOTARI              | 0        | 0,00  | 10     | 0,08  |
|   | <b>TOTAL</b>             | 12.320   | 100   | 12.320 | 100   |

### Incintă Propuneri

|   |                          | EXISTENT |       | PROPUS |       |
|---|--------------------------|----------|-------|--------|-------|
|   |                          | S (mp)   | %     | S (mp) | %     |
| 1 | ZONA SERVICII/LOC.COLEC. | 83       | 2,16  | 1.920  | 50,00 |
| 2 | ZONA LOCUINTE EXISTENTE  | 0        | 0,00  | 0      | 0,00  |
| 3 | ZONA DRUMURI             | 0        | 0,00  | 0      | 0,00  |
| 4 | ZONA PLATFORME-PARCAJE   | 3.757    | 97,84 | 950    | 24,74 |
| 5 | ZONA SPATII VERZI AMEN.  | 0        | 0,00  | 960    | 25,00 |
| 6 | ZONA DOTARI              | 0        | 0,00  | 10     | 0,26  |
|   | <b>TOTAL</b>             | 3.840    | 100   | 3.840  | 100   |

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 2,5

Regimul maxim de înălțime va fi de  $S+P+3E+Er/2E$

### **INTEGRARE ÎN ZONĂ**

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, calea Timișorii având un puternic caracter comercial, fiind și cale majoră de circulație în oraș. Vecinătățile stângă/dreapta (calea Timișorii 147, 151) sunt cu caracter comercial. Regim de înălțime nu depășește clădirea învecinată.

### **CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

Din punct de vedere arhitectural, clădirea existentă nu este folosită și nici nu corespunde sub nici o formă poziției terenului (arteră principală de penetrare în oraș).

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul cetățenilor care vor putea într-un singur imobil să dispună atât de facilități de locuire cât și de cele comerciale (punct alimentar). În plus, datorită existenței mijloacelor de transport public chiar în fața imobilului, se încurajează mobilitatea urbană cu acest tip de transport sau folosirea pistelor de bicicletă care trec, deasemenea, prin fața imobilului.

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

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus se va schimba pozitiv imaginea arhitecturală a zonei.

### **CATEGORII DE COSTURI**

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

ÎNTOCMIT  
Arh.CIOARĂ LUCIAN

## ANEXĂ

### **a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ**

Zona studiată este în sud-ul oraşului Arad, cartierul Aradul Nou, calea Timişorii, cale majoră de acces şi ieşire din Arad spre Timişoara. În prezent terenul este în UTR 33, zonă preponderent rezidenţială. Terenul studiat are în prezent asigurate toate utilităţile şi acces la drum public, calea Timişorii.

Conform prevederilor PUG actual, precum şi PUG propus, zona va rămâne cu funcţiuni mixte, servicii/locuire, iar prin documentaţia de faţă nu se va modifica reglementările terenului din punct de vedere al puţţiunilor admise. Se doreşte mărirea POT de la 40 % la 50 %, conform RGU 525/1996 este posibil pentru funcţiuni mixte.

Actualmente, zona este una în expansiune în ce priveşte investiţiile în clădiri mixte (comerţ+locuire colectivă), datorită valorii zonei cât şi disponerea de echipare edilitară complete şi mijloace de transport în comun. Ca echipare edilitară, zona dispune de reţele edilitare (apă-canal, electricitate şi gaze natural), terenul incintă având bransamente existente.

Accesul este facil iar calea Timişorii are 2 benzi de circulaţie pe fiecare sens, ceea ce nu va afecta traficul pentru manevrele de intrare/ieşire.

### **b. CATEGORII FUNCŢIONALE ALE DEZVOLTĂRII ŞI EVENTUALE SERVITUŢI**

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 33 – zonă preponderent rezidenţială, cu funcţiunea dominantă a zonei de locuinţe – zonă rezidenţială şi complementare admise – spaţii comerciale şi servicii. Nu se pune

problema de accese sau servituți, terenul are deschidere la calea Timișorii. Se propun un număr de maxim 50 apartamente, dispuse la etajele superioare, parterul se dorește a fi comercial.

### **c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME**

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de maxim 2,0 m față de limită de proprietate de la frontul stradal (calea Timișorii) pentru primul corp de clădire iar al doilea corp va fi spre spate, cu distanțe între ele de 13,35 m. Un procent maxim de ocupare de 50 % (funcțiune mixtă), regim de înălțime maxim S+P+3E+Er/2E. Se interzic construcții pe limita de proprietate cu vecinii laterali, fie ele chiar cu calcane. Retragera față de limitele laterale este propusă la 5,0 lateral stânga și 5,00 m lateral dreapta în zona din spate, iar spre zona din față la 3,00 m lateral stânga și 3,75 m lateral dreapta. La spate, distanța până la limita de proprietate este de 4,00 m. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

#### **Zona Studiată:**

|   |                          | EXISTENT |       | PROPUS |       |
|---|--------------------------|----------|-------|--------|-------|
|   |                          | S (mp)   | %     | S (mp) | %     |
| 1 | ZONA SERVICII/LOC.COLEC. | 3.758    | 30,50 | 5.595  | 45,42 |
| 2 | ZONA LOCUINTE EXISTENTE  | 3.425    | 27,80 | 3.425  | 27,80 |
| 3 | ZONA DRUMURI             | 1.380    | 11,20 | 1.380  | 11,20 |
| 4 | ZONA PLATFORME-PARCAJE   | 3.757    | 30,50 | 950    | 7,71  |
| 5 | ZONA SPATII VERZI AMEN.  | 0        | 0,00  | 960    | 7,79  |
| 6 | ZONA DOTARI              | 0        | 0,00  | 10     | 0,08  |
|   | <b>TOTAL</b>             | 12.320   | 100   | 12.320 | 100   |



## Incintă Propuneri

|   |                          | EXISTENT     |            | PROPUS       |            |
|---|--------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|   |                          | S (mp)       | %          | S (mp)       | %          |
| 1 | ZONA SERVICII/LOC.COLEC. | 83           | 2,16       | 1.920        | 50,00      |
| 2 | ZONA LOCUINTE EXISTENTE  | 0            | 0,00       | 0            | 0,00       |
| 3 | ZONA DRUMURI             | 0            | 0,00       | 0            | 0,00       |
| 4 | ZONA PLATFORME-PARCAJE   | 3.757        | 97,84      | 950          | 24,74      |
| 5 | ZONA SPATII VERZI AMEN.  | 0            | 0,00       | 960          | 25,00      |
| 6 | ZONA DOTARI              | 0            | 0,00       | 10           | 0,26       |
|   | <b>TOTAL</b>             | <b>3.840</b> | <b>100</b> | <b>3.840</b> | <b>100</b> |

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 2,5

### **d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

Accesul în incintă se face din calea Timișorii, acces propus de 6.0 m. Gararea mașinilor se va face în incinta propuneri, atât la sol cât și la subsol.

Din punct de vedere edilitar, terenul dispune de echipare edilitară completă.

### **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