

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: S.C. ATHENA APARTMENTS S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :11/2023

FAZA :S.O.

DENUMIRE PROIECT :ZONĂ REZIDENȚIALĂ -
LOCUINȚE INDIVIDUALE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

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

PROIECT NUMĂRUL 11/2023
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

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	11-01A
2.Situația existentă	11-02A
3.Conceptul propus	11-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în nordul municipiului Arad, în cartierul Athena, zona cuprinsă între teren arabil având CF 330538 la nord, strada Apollo 2 la est și strada Apollo la sud și vest. Zona studiată cuprinde terenurile acestui PUZ identificate prin CF 365376, 365375, 365310, 365308, 365311, 364994, 366063, 324309, 324362, 352692 Arad. Terenul este parțial teren agricol în intravilan și parțial curți construcții, având categoria de folosință arabil și curți construcții, nereglementat. Accesul pe teren poate fi realizat de pe strada Apollo 2, de pe latura estică a terenului. Accesul se va putea realiza și din vest, în continuarea străzii Apollo, după amenajarea segmentului de drum de pe CF 366063. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 55, având funcțiunea nereglementată

Suprafața parcelelor este variată, existând parcele de 425 mp și până la parcelă de 2210 mp. Fronturile parcelelor variază între 14,5 m și 73,4 m. Terenurile sunt de formă regulată. Cele 3 CF uri, de formă neregulată (limbi de teren rezidual) sunt și vor rămâne teren ca spațiu verde și va putea fi atribuit fiecărei parcele limitrofe prin lucrări cadastrale de dezlipire și alipire.

Incinta propuneri:

Terenurile incintă propuneri sunt actualmente agricol în intravilan și curți construcții în intravilan. Sunt studiate un număr total de 10 parcele, 6 pentru locuințe, cu deschidere la o stradă interioară nou propusă care face legătura între strada Apollo 2 și strada Apollo, 3 pentru spațiu verde și 1 parcelă pentru stradă. Se propune un profil de 10 m al străzii, care include o zonă carosabilă de 7 m lățime, cu circulații în ambele sensuri, astfel că există posibilitatea realizării accesului în zonă din ambele părți (est-vest), gen circuit, circulație pietonală pe o parte datorită lipsei continuității, parte din cartierul existent nu are trotuare pe ambele părți, precum și rezolvarea a 6 locuri de parcare pentru vizitatori.

Se vor putea face reparcelări, după necesitate, cu respectarea HGR 525/1996 privind suprafața minimă pentru loturi cu case individuale, adică un front stradal de minim 12 m și forma terenului să aibă frontul stradal cel mult egal cu adâncimea lotului, ceea ce înseamnă că numărul de loturi nu este specificat concret ci la eventuale reparcelări se va ține

cont de criteriile mai sus amintite. Ca și propunere, prin prezenta documentație s-a obținut un număr de maxim 14 loturi, adică 7 pe o parte a străzii și 7 pe cealaltă parte a străzii.

La partea posterioară a fiecărui lot se vor putea amplasa anexe gospodărești, de cel mult 3 m adâncime și doar parter.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 55- zonă rezidențială. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	TEREN AGRICOL	14.470	35,58	7.300	17,95
2	ZONA LOCUINȚE	21.664	53,28	23.999	59,07
3	ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE	4.530	11,14	1.228	3,02
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	490	1,20
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	3.117	7,66
	TOTAL	40.664	100	40.664	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	TEREN AGRICOL	7.170	90,06	0	0,00
2	ZONA LOCUINȚE	791	9,94	3.126	43,6
3	ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE	0	0,00	1.044	14,6
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	490	6,8
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2.510	35,0
	TOTAL	7.961	100	7.961	100

P.O.T.max. = 40 %

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

Regimul maxim de înălțime va fi de 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 rezidențială 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

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În nordul Municipiului Arad, în cartierul Athena, zona cu terenuri intravilane nereglementate, se dorește reglementarea urbanistică pentru un număr de 10 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unor case unifamiliale individuale și posibilitatea unor reparcelări. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 7.961 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, gaze naturale și electricitate), acestea fiind existente pe stradă, lângă terenurile studiate. Sunt 2 posibilități de acces – atât strada Apollo 2 din est, cât și strada Apollo din vest, doar parțial asfaltate, având porțiuni neamenajate lângă intrarea pe incinta propunerii a acestui PUZ. Prin PUZ se propune crearea unui segment de legătură între strada Apollo 2 și strada Apollo și care va completa trama stradală existentă, îmbunătățind circulația din zonă și pentru viitoare dezvoltări.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 55. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe individuale – 3.126 mp, zonă căi de circulație – 1.228 mp, zonă platforme, parcaje – 490 mp, zonă spații verzi – 3.117 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 2,0 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, o retragere de 3,5m față de limitele laterale și o retragere de 10 m față de limita posterioară. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 40 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 1,2 și regim de înălțime maxim 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	TEREN AGRICOL	14.470	35,58	7.300	17,95
2	ZONA LOCUINȚE	21.664	53,28	23.999	59,07
3	ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE	4.530	11,14	1.228	3,02
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	490	1,20
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	3.117	7,66
	TOTAL	40.664	100	40.664	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	TEREN AGRICOL	7.170	90,06	0	0,00
2	ZONA LOCUINȚE	791	9,94	3.126	43,6
3	ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE	0	0,00	1.044	14,6
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	490	6,8
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2.510	35,0
	TOTAL	7.961	100	7.961	100

P.O.T.min. = 20 %

P.O.T.max. = 40 %

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

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 de pe strada Apollo 2 și va putea fi realizat și de pe strada Apollo, după amenajarea unui segment de drum din partea vestică. Accesul la fiecare parcelă se va realiza prin intermediul străzii nou propuse, care face legătura între cele 2 străzi menționate. Noul drum propus va avea un profil de 10 m, din care 7 m sunt parte crosabilă cu sens dublu de circulație.

Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelelor, iar pentru vizitatori vor fi rezolvate 6 locuri de parcare pe strada nou propusă

Dintre cele 2 posibilități de acces – atât strada Apollo 2 din est, cât și strada Apollo din vest sunt doar parțial asfaltate, având porțiuni neamenajate lângă intrarea pe terenul acestui PUZ.

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