

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: *MARIAN EMANUEL*

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:14/2018
FAZA	:S.O.
DENUMIRE PROIECT	:ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

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

PROIECT NUMĂRUL 14/2018
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	14-01A
2.Situația existentă	14-02A
3.Conceptul propus	14-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în vest-ul municipiului Arad, cartierul Bujac, prelungire a străzii Orizontului, zonă cuprinsă între colțurile străzilor Suceava și Năsăud, teren actualmente agricol în intravilan, cu accesul direct din strada Orizontului și De 1562. Actualmente, zona este predominant rezidențială, în zonă intervenindu-se puternic cu documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor rămase nereglementate. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR16, LMu16b. Pentru această zonă a mai fost începută o procedură în anul 2018 pe baza CU 1060 din 24.05.2018, dar nefinalizată datorită imposibilității de întoarcere a mașinilor pe o stradă de 6 m lațime, precum și faptul că strada era înfundată, fără de posibilitate de legătură cu De 1562.

Incinta propuneri:

Terenurile incintă propuneri sunt actualmente agricol în intravilan. Sunt studiate un număr de 8 parcele, cu deschidere la o stradă interioară care se leagă de strada Orizontului și anume strada Urzicii. Suprafața parcelor este de 3.070 mp. Frontul stradal al parcelor este cuprins între 18,0 m și 20,0 m, iar terenurile sunt de formă regulată. Se dorește preluarea reglementărilor existente pe terenurile deja reglementate din zonă. Pentru rezolvarea problemei de întoarcere a mașinilor care intră pe strada Urzicilor s-a obținut prin contract de vânzare-cumpărare terenul înscris în CF 356407 Arad, prin care se face legătura între strada Urzicii și De 1562, astfel că strada Urzicii va face legătura între strada Orizontului și De 1562, iar datorită faptului că este foarte îngustă se va putea circula în regim circuit pentru că De 1562 are legătură cu strada Ilarion Felea, stradă modernizată.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 16, zonă predominant rezidențială.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	16.830	60,29	19.396	69,48
2	ZONA TERENURI NEREGLEM	6.831	24,47	3.761	13,47
3	ZONA CIRCULATII AUTO/PIE.	3.560	12,75	3.644	13,05
4	ZONA PLATFORME	0	0	84	0,30
5	ZONA SPATII VERZI	0	0	336	1,21
6	ZONA SPATII VERZI ALINIA	694	2,49	694	2,49
	TOTAL	27.915	100	27.915	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0	2.566	83,58
2	ZONA TERENURI NEREGLEM	3.070	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0	84	2,74
4	ZONA PLATFORME	0	0	84	2,74
5	ZONA SPATII VERZI	0	0	336	10,94
6	ZONA SPATII VERZI ALINIA	0	0	0	0
	TOTAL	3.070	100	3.070	100

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 0.9

Regimul maxim de înălțime va fi de P+E(M)

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren agricol în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează în nouă direcție a zonei. În plus există o tramă stradală din care are acces fiecare parcelă și pe care sunt deja trase rețele edilitare.

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 de unități agricole și 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 beneficiarului. Terenul este proprietate private, inclusive terenul pentru stradă.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În est-ul Municipiului Arad, cartier Bujac, extensie a străzii Orizontului, zona cu terenuri intravilane nereglementate, se dorește creerea reglementărilor urbanistice pentru un număr de 3 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unor case unifamiliale individuale. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 3.070 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 și electricitate), acestea fiind existente pe stradă, lângă terenurile studiate, la nord. Strada existentă este nemodernizată.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 16. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe individuale – 2.566 mp, zonă drumuri – 84 mp, zonă platforme, parcaje – 84 mp, zonă spații verzi 336 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 4 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, datorită reglementărilor deja

existente în zonă, un procent maxim de ocupare de 40 %, regim de înălțime maxim P+E(M). 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		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	16.830	60,29	19.396	69,48
2	ZONA TERENURI NEREGLEM	6.831	24,47	3.761	13,47
3	ZONA CIRCULATII AUTO/PIE.	3.560	12,75	3.644	13,05
4	ZONA PLATFORME	0	0	84	0,30
5	ZONA SPATII VERZI	0	0	336	1,21
6	ZONA SPATII VERZI ALINIA	694	2,49	694	2,49
	TOTAL	27.915	100	27.915	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0	2.566	83,58
2	ZONA TERENURI NEREGLEM	3.070	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0	84	2,74
4	ZONA PLATFORME	0	0	84	2,74
5	ZONA SPATII VERZI	0	0	336	10,94
6	ZONA SPATII VERZI ALINIA	0	0	0	0
	TOTAL	3.070	100	3.070	100

P.O.T.min. = 20 %

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

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 0,9

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

Accesul în zonă se face din strada Orizontului, iar apoi se continuă pe strada Urzicii care ajunge până la terenurile luate în studio și la capăt

la De 1562. Accesul în incinta parcelelor se realizează facil, cu racord din strada existentă. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelelor.

Din punct de vedere edilitar, incintele au nevoie de racord la rețelele de apă-canal și electricitate, existente pe stradă. Strada este nemodernizată.

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