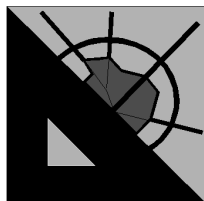


**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONA DE LOCUIT**  
**INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)**  
**Beneficiar: ANA IONATHAN EMANUEL**



**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## **FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT:	<b>CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONĂ DE LOCUIT</b>
BENEFICIAR:	<b>INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)</b>
FAZA:	<b>ANA IONATHAN- EMANUEL</b>
PROIECTANT:	<b>P.U. Z</b>
	<b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

# **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

## **1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :**

Director : arh. Elvira Șerban  
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

## **2 COLECTIV DE ELABORARE :**

Arhitectura: arh. Șerban Elvira  
Topo : ILE ADORIAN CĂLIN PFA

Întocmit  
arh. Elvira Șerban

## **BORDEROU DE VOLUM**

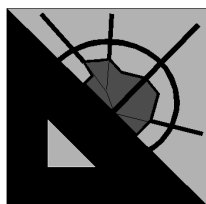
### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 1548/06.10.2020
4. Extrase CF nr.339988 Arad
5. Memoriu de prezentare

### **PIESE DESENATE**

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. Incadrarea în zonă | 01  |
| 2. Situația existentă | 02  |
| 3. Concept propus     | 03  |
| 4. Mobilare propusă   | 03' |

Întocmit  
arh. Elvira Șerban



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

#### I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT:	<b>CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ - ZONĂ DE LOCUIT</b>
BENEFICIAR:	<b>INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)</b>
FAZA:	<b>ANA IONATHAN- EMANUEL</b>
PROIECTANT:	<b>P.U. Z – S.O.</b>
	<b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

#### **I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

##### **I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad**

Terenul care va fi reglementat a fost în proprietatea lui Pinteș Ioan și Drăgan Valeria până în data de 21.05.2021, când terenul trece în proprietatea lui Ana Ionathan Emanuel, conform Contractului de vânzare cumpărare anexat.

Zona studiată este situată în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Grădiște, în partea de nord a stăzii Ludwic Roth Conform P,U.G, zona studiată este situată în UTR 55, zona rezidențială, funcțiune dominantă – zonă de locuire, funcțiuni complementare – spații comerciale și prestări servicii.

La vest zona studiată se învecinează cu terenuri arabile, la nord se învecinează cu teren destinat drumului, la est cu un teren - cale de acces

care-l desparte de Spitalul TBC. și la sud se învecinează cu strada Ludwic Roth..

Suprafața totală a terenului este de 1900,00 mp.

Terenul care face obiectul acestei documentații de urbanism este un teren intravilan conform P.U.G. și R.L.U. MUNICIPIULUI ARAD.

- conform CF nr. 339988, nr. cad. 339988, arabil în extravilan, (nu a fost actualizat CF-ul, conform PUG) proprietar Ana Ionathan Emanuel suprafața terenului este de 1.900 mp.

Pe terenul reglementate prin acest P.U.Z, se dorește construirea unor locuințe în regim de înălțime P, P+M, P+1+ M.

Se propune realizarea acceselor la toate parcelele

Se propune : P.O.T.max. = 40,00 %

C.U.T.max. = 1,20

### **I.b.2. Elemente ale cadrului natural**

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”,  $k=0,20$  g,  $T_c=0,7$  și gradul 6 de intensități seismice.
- stratificația terenului: - în forajele F1,F2, umplutura 0,80 m
  - complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m
  - complex nisipos cu pietriș și bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie
  - apa subterană a fost interceptată la – 3,80 m fata de C.T.N. și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de - 1,80 m față de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

### **I.b.3. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este parcela cu nr. cad 340048 care este destinată circulației, str. Ludwic Roth, la sud de amplasament și parcela cu nr. cad. 340081, din partea de nord, care prin P.U.Z. Zona de locuit și funcțiuni complementare documentație aflată în curs de elaborare, se propune amenajarea acestuia, lărgirea prospectului stradal, pentru a fi o stradă care asigură accesul la loturile pe care urmează a se construi locuințe.

#### **I.b.4. Ocuparea terenurilor**

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren arabil în intravilan.

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

#### **I.b.5. Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- a. Alimentarea cu apă potabilă: este rețea de apă în zonă, în partea de est a amplasamentului pe strada Ludwic Roth, până la spitalul TBC, dar care nu poate asigura alimentarea cu apă a tuturor locuințelor propuse prin PUZ-urile propuse adiacente străzii Ludwic Roth. Alimentarea cu apă va fi asigurată prin realizarea unei conducte din strada. Petru Rareș.
- b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Ludwic Roth, până la spitalul TBC, dar care nu poate asigura evacuarea apelor menajere a tuturor locuințelor propuse prin PUZ-urile propuse adiacente străzii Ludwic Roth. Canalizarea menajeră va fi asigurată prin realizarea unei conducte din strada. Petru Rareș.
- c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe lângă carosabile.
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA, pe strada Ludwic Roth.
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ludwic Roth, până în partea de est a incintei

#### **I.b.6 Probleme de mediu**

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de risc.

#### **I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare**

Terenul studiat nu este în perimetrul zonei de protecție sanitară a cimitirului, aflat în partea de nord a incintei.

Construirea a unor case de locuit pe acest teren vine în completarea zonei de locuit care s-a dezvoltat în partea de vest.

### **I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCționalĂ**

#### **I.c.1. Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior**

În zonă sunt în curs de elaborare documentații de urbanism pentru construire de locuințe și funcțiuni complementare, în partea de vest a amplasamentului.

#### **I.c.2. Modernizarea circulației**

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de strada existentă a cartierului Grădiște, strada Ludwic Roth, aflată în partea de sud a amplasamentului, stradă a cărei prospect stradal se va mări la 12,00 m. Se propune o stradă în partea de nord a amplasamentului care să asigure accesul la lot din partea de nord, iar lotul nr. 2, va avea acces din strada propusă în partea de nord a amplasamentului printr-o fâșie de teren de 4,00 lățime.

### I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în intravilan.

Suprafața incintei = 1.900,00 mp

Suprafața zonei studiate 17.759,19 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă de locuit .

În incinta studiată au fost propuse 3 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate, în regim de înălțime P, P+M, P+1, P+1+M, S+P+1 clădiri care vor fi retrase față de aliniamentul stradal cu 5,00 m . Suprafața loturilor este : lot .1 = 569,02 mp, lot 2 = 558,76 mp, lot 3 = 570,91 mp și accesul la lotul 2 = 90,10 mp..

Zona edificabilă este propusă la 2 m față de limita de est și vest și la distanțe cuprinse între 4,52m și 9,06 m față de limita sudică a incintei și la distanțe cuprinse între 5,00 și 7,30 m față de limita nordică a incintei.

Distanțele dintre zonele edificabile de pe loturile 1 și 2 și 2 și 3 este de 7,00 m.

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT (edificabil )	-	-	976,59	54,60
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	381,09	21,30
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFOME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)			431,11	24,10
	TEREN ARABIL	1.900,00	100,00	---	-
	TOTAL TEREN aferent zonei de locuit propuse	-	-	<b>1.788,79</b>	<b>100,00</b>
	TEREN REZERVAT PENTRU CIRCULAȚIE ( strada propusa )	-	-	111,21	
4	TEREN INCINTA cf. CF.	<b>1.900,00 -</b>	<b>100,00</b>	<b>1.900,00 -</b>	

Parcarea va fi asigurată în interiorul fiecărui lot, fără a afecta domeniul public.

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi. Fiecare lot în parte va avea amenajată o suprafață de 20,00 % zonă verde.

Se propune : P.O.T.min. = 35,00 %

C.U.T.min. = 0,35

P.O.T.max. = 40,00 %

C.U.T.max. = 1,20



#### **I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face pe strada Ludwic Roth., prin extinderea rețelei existente din strada Petru Rareș.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face din rețeaua de canalizare de pe strada Petru Rareș.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Ludwic Roth.

Telecomunicații

Locuințele vor fi racordate la rețeaua de telefonie în momentul în care aceasta se va extinde în zona de locuit, iar până atunci se va întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrale termice proprii cu combustibil solid, sau gaz..

#### **Gospodăria comunală**

Pe fiecare lot va fi prevăzută platforma de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele. Se va face colectarea selectivă a deșeurilor.

#### **I.c.5. Protecția mediului**

Protecția calității apelor

Având în vedere – activitatea de locuire și a faptului că locuințele vor fi racordate la rețeaua de canalizare, în viitor, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de locuire de pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor riveranilor vor fi prevazute spații verzi de aliniament în lungul carosabilelor și pe loturi.

## **II. INDICATORI PROPUȘI**

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de locuit se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.Tmin. = 35,00 %

C.U.T. min.. = 0,35

P.O.Tmax.. = 40,00 %

C.U.T. max. = 1,20

## II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

## II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la relantiul motorului nu trebuie să depășească 0,5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să depășească 0,3%. În regim de accelerație a motorului la cel puțin 2000 rotații pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conținutul de CO nu trebuie să depășească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.

Nu este cazul.

## Protecția calității aerului

Calitatea aerului în zona studiată se va menține în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:

- Menținerea nivelului gazelor de eșapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebui să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m<sup>3</sup> pentru SO<sub>2</sub> și 0,10 mg/m<sup>3</sup> pentru NO<sub>2</sub> –medii zilnice).

## III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

### III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea zonei de locuit a cartierului Grădiște, asigurând terenuri pentru construirea locuințelor.

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de locuire propusă nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătate sunt tot zone de locuit și funcțiuni complementare.

### III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi amenajate, precum și realizarea de perdele de protecție vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

## IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

### IV. a. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, adiacent zonelor de locuințe instituite prin aprobarea documentațiilor de urbanism aprobate.

### IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea de locuințe vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de locuințe duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

## V. CATEGORII DE COSTURI

### V.a.. Costuri publice

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

### V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de locuire, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile și trotuare).
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz și energie electrică).
- Amenajarea spațiilor verzi

## VI CONCLUZII

### **1.7. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.**

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces din străzile existente, linie electrică, telefonie, corespondența cu o stradă existentă).

Inexistența factorilor de risc în zona studiată și lipsa unui eventual impact negativ al investiției asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potențial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei de locuit și a funcțiilor complementare, având în vedere că prin P.U.G. această zonă a fost destinată construirii de locuințe și funcțiuni complementare.
- acces carosabil din strada Ludwic Roth și din strada propusă prin prezentul P.U.Z., aflată pe latura vestică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban

