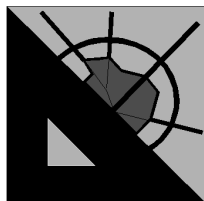


**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**CASĂ DE LOCUIT PARTER SI GARAJ**

Arad, str. Castor nr. 68

**Beneficiar: POPESCU MARIANA**



**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>CASĂ DE LOCUIT PARTER și GARAJ</b>
BENEFICIAR:	Arad – str. CASTOR NR. 68 <b>POPESCU MARIANA</b>
FAZA:	<b>P.U. Z –S.O.</b>
PROIECTANT:	<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 : S.C. TOPO GEO S.R.L.

Întocmit  
arh. Elvira Șerban

## **BORDEROU DE VOLUM**

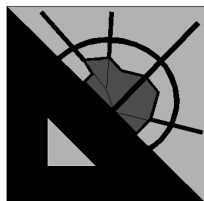
### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 270 /09.02.2022
4. Extrase CF nr.339726 Arad
5. Memoriu de prezentare

### **PIESE DESENATE**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Incadrarea în zonă situația existentă | 01 |
| 2. Conceptul propus                      | 02 |
| 3. 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>CASĂ DE LOCUIT PARTER și GARAJ</b>
	Arad – str. CASTOR NR. 68
BENEFICIAR:	<b>POPESCU MARIANA</b>
FAZA:	<b>P.U. Z –S.O.</b>
PROIECTANT:	<b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>

### **I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

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

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 vest a stăzii Castor. Conform P,U.G, zona studiată este situată în UTR 26, zonă cuprinsă în documentația de urbanism P.U.Z. aprobată cu HCLM nr. 61/06.03.2015, zonă nereglementată.

La est zona studiată se învecinează cu terenuri cu nr. cad. 339725 și 342210, la nord se învecinează cu terenul cu nr. cad. 339733, la vest terenul se învecinează cu terenul cu nr. cad. 339780 – strada Castor, iar la sud cu terenul cu nr. cad. 342209.

Suprafata totala a terenului este de 787,00 mp.

- conform CF nr. 339726, nr. cad. 339726, teren arabil in intravilan, proprietar Popescu Mariana, suprafata terenului este de 787,00 mp,

Pe acest teren se dorește construirea unei locuințe în regim de înălțime P și un garaj parter..

Se propune : P.O.T.max. = 40,00 %  
C.U.T.max. = 0,40

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară 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 intensitate seismică.
  - 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 față 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 strada Castor, care în prezent în dreptul incintei studiate are o lățime de 7,54 m.

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

În prezent terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri arabile 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 sud a amplasamentului pe strada Castor.
- b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Castor
- c. Canalizarea pluvială: nu este în zonă.
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA , pe strada Castor, în partea de vest a incintei..
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Castor.

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

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție și nu face parte nici din zone de risc .

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

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

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

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

În zonă au fost aprobate documentații de urbanism pentru construire de locuințe și funcțiuni complementare, în partea de est și vest a amplasamentului iar pe terenul studiat a fost făcut un studiu GEO.

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

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradală a cartierului Grădiște, de strada existentă, strada Castor, în partea de vest a amplasamentului.

Având în vedere că în dreptul amplasamentului prospectul stradal este de 7,54 m, se va rezerva o suprafață de teren pentru mărirea prospectului stradal și pentru modernizarea străzii Castor.

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

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

Suprafata incintei = 787,00 mp

Suprafata zonei studiate = 3.642,21 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus construirea unei clădiri de locuit, parter, , clădire izolată, care vor fi retrasă fata de aliniamentul stradal propus cu 1,95m , respectiv 2,54 m și cu 6,95 m, respectiv 7,54 m, față de limita de proprietate existentă.

Se propune o zonă edificabilă, retrasă cu 0,70 m, față de limita de proprietate norn și pe limita de proprietate sud..

Deasemenea se propune un acces peitonal și unul carosabil .

Clădirea va fi construită din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

### **BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ**

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT Din care Sc	-	-	417,30 (283,60 )	58,86 (40,00)
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	225,70	31,83

2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFOME DE PARCARE (accese la lot, trotuare, carosabil, Z.V. de aliniament)	- -	-	-	-
4	ZONA ALEI SI PARCĂRI ÎN INCINTĂ			66,00	9,31
5	TEREN INCINTĂ PROPUSA	709,00	100,00	709,00	100,00 -
6	TEREN REZERVAT PENTRU MARIRE PROSPECT STRADAL	77,00		77,00	
7	TOTAL GENERAL Conform CF	787,00		787,00	

Parcarea va fi asigurata în interiorul incintei reglementate, în garaj, fără a afecta domeniul public.

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi.

Se propune : P.O.T.min. = 30,00 %

C.U.T.min. = 0,30

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

C.U.T.max. = 0,40

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

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de alimentare cu apă, din strada Castor.

Evacuarea apelor uzate menajer se va face în rețeaua de canalizare din zonă - str. Castor.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă la vestul incintei, pe strada Castor.

Telecomunicații

Locuințele vor fi racordate la rețeaua de telefonie și se va întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

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

#### **Gospodăria comunală**

Pe lot va fi prevăzută o 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

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – 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. = 30,00 %

C.U.T. min.. = 0,30

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

C.U.T. max. = 0,40

### 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, completând zona de locuit.

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 stradă propusă prin P.U.Z-ul aprobat, aflată pe latura vestică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban

