

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL ADMINISTRATIV
ARAD, Cornel Radu nr. 9

Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ARAD
MICALACA NOUĂ

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. ȘI R.L.U CONSTRUIRE
CENTRU PAROHIAL
ADMINISTRATIV**
Arad , str. Cornel Radu, nr. 9

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ARAD
MICALACA NOUA**

FAZA: **S.O..**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

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

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Șerban Elvira
Topo : IANCU DANIEL PETRU.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 736/15 MAI. 2024
5. Extrase CF 353251
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. Situație existentă | 01 |
| 2. Concept propus | 02 |
| 3. Mobilare propusă | 03 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. și R.L.U CONSTRUIRE
CENTRU PAROHIAL
ADMINISTRATIV**
Arad , str. Cornel Radu, nr. 9

BENEFICIAR: **PAROHIA ORTODOXĂ ARAD
MICALACA NOUA**

FAZA: **S.O..**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad

Zona studiată în prezenta documentație este situată în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Micalaca zona 300

Terenul propus pentru a fi reglementat, terenul cu nr. cad.353251, în suprafață de 3.574,00 mp, este în intravilanul municipiului Arad, curți construcții și este în proprietatea Parohiei Ortodoxe Arad, Micalaca Nouă..

Terenul se învecinează :

- la vest cu domeniul public, Splaiulr. General Gheorghe Magheru, nr. cad. 51750
- la nord cu domeniul public – str. Cornel Radu
- la nord est cu terenurile curți construcții cu nr. cad 301562 și 391558 terenuri proprietate privată
- la vest cu terenul liber neconstruit, cu nr. cad. 348354
- la sud cu OCPI Arad,

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul care face obiectul acestui studiu este teren plat.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, Intre teren si râul Mureș este un dig. (în partea de sud a amplasamentului).

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisagera.

I.b.3. Circulația

Accesul la teren în prezent se face din Splaiul General Gheorghe Magheru în partea de sud și din strada Cornel Radu pe latura de vest.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren cu clădiri, curți construcții în intravilan.

Clădirea Bisericii Ortodoxe în suprafață de 445,00 mp și paraclisul cu clopotniță în suprafață de 98,00 mp există pe amplasamentul studiat.

P.O.T. = 15,39 %

C.U.T. = 0,15

I.b.5. Echipare edilitară

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

- a. Alimentarea cu apă potabilă: există rețea de apă pe strada Cornel Radu, în partea de vest a incintei. În prezent clădirile existente pe amplasament sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă.
- b. Canalizarea menajeră: este rețea de canalizare menajeră pe strada Cornel Radu. Există record la rețeaua de canalizare în incintă.
- c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe lângă carosabile., este rețea de canalizare pluvial în zonă
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA, pe strada Cornel Radu și pe Splaiul General Gheorghe Magheru. În prezent clădirile existente pe amplasament sunt racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică.
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă, pe strada Cornel Radu. În prezent clădirile existente pe amplasament sunt racordate la rețeaua de alimentare cu gaze natural.

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

În zonă, în partea de sud a incintei este linia CF Arad -Nadlac. În mobilarea incintei trebuie să fie respectată zona de siguranță. Și zona de protecție a liniei CF.

Construirea unui Centru Parohial Administrativ, în incinta Bisericii Ortodoxe Micalaca Nouă, vine în asigurarea activităților de cult în condiții optime.

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 P.U.G.

I.c.2. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se face *prin cele două* accese existente, Locurile de parcare sunt asigurate de parcare din partea de vest a incintei, precum și în parcare din partea de sud a incintei.

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

În prezentul studiu s-a propus completarea incintei Bisericii Ortodoxe cu un corp de clădire administrativ, în regim de înălțime P+1, necesar pentru o bună funcționare.

Suprafața amplasamentului este de 3.574,00 mp

Suprafața zonei studiate este de 12.861,00 mp.

În prezentul studiu s-a propus construirea unui Centru Parohial Administrativ,

În prezent în incintă este clădirea Bisericii ortodoxe în suprafață construită de 445,00 mp și un paraclis cu clopotniță în suprafață construită de 98,00 mp.

În incintă vor fi prevăzute căi de acces pietonale la toate obiectivele.

Amplasarea în incintă :

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 7,00 m .
- față de limita de nord-vest edificabilul este la 6,20 m
- față de limita de nord-est edificabilul este la 1,00 m
- față de limita de est edificabilul este la 2,00 m
- față de limita de sud edificabilul este la 7,00 m

Se propune : P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.max. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

BILANT TERITORIAL IN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA DOTĂRI DE CULT	550,00	15,39	893,50	25,00

2	SPATII VERZI z.v. amenajate	2.592,78	72,54	2.102,45	58,83
3.	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ	431,22	12,07	578,05	16,17
4	ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	-
5	TOTAL GENERAL	3.574,00	100,00	3.574,00	100,00

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din bransamentul existent în incintă.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajer se va face în bransamentul existent în incintă

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în incintă .

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în incintă .

Telecomunicații

Obiectivele vor întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrală termică proprie .

Gospodăria comunală

În incintă este prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi preluate de serviciul de salubritate a localității. Se va face colectarea selectivă a gunoaielor.

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – activitatea este racordată la alimentare cu apă și a faptului că evacuarea apei menajere este făcută în rețeaua de canalizare, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de administrație și activități de cult 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 amenajate perimetral.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de producție nepoluantă și depozitare, sedii firme și servicii se propun următorii indicatori urbanistici:

: P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.max. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la ralantiul 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%. In 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/m³ pentru SO₂ și 0,10 mg/m³ pentru NO₂ –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la completarea și extinderea zonei de activități de cult, a municipiului Arad

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de activități de cult, nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinatate sunt locuințe și servicii.

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi, 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,

IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea Centru Parohial vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de obiective de cult duce o completare a activității de cult și 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 ale Parohiei Ortodoxe Române, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de construirii a clădirii administrative,

beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces în incintă.
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz și energie electrică) în incintă.

- 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 drumurile existente, linie electrică, rețea de apă, canalizare și gaz)

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 dotări de cult,
- acces carosabil din drumul existent, aflat pe latura sudică a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban

Filename: MEMORIU GENERAL. S.O..doc
Directory: K:\Biserica zona 300\SO
Template: C:\Users\Serban
Elvira\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Title: MEMORIU GENERAL
Subject:
Author: Serban Victor
Keywords:
Comments:
Creation Date: 04/11/2024 17:09:00
Change Number: 2
Last Saved On: 04/11/2024 17:09:00
Last Saved By: Serban Elvira
Total Editing Time: 2 Minutes
Last Printed On: 04/11/2024 17:10:00
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 11
Number of Words: 1.763 (approx.)
Number of Characters: 10.054 (approx.)