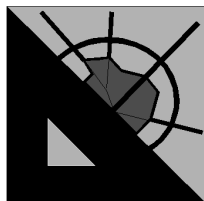


STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINȚE- ZONA DE LOCUIT
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
INTRAVILAN (Str. LUDVIC ROTH)
Beneficiar: TOMESCU ADRIAN – DORU și
HORHAT RĂZVAN - MIHAI
reprezentanți ai proprietarilor
terenurilor din zona studiată



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

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

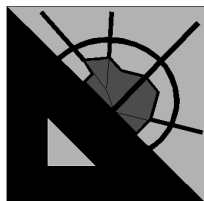
FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE - ZONĂ
DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE
INTRAVILAN (Str. LUDWIC ROTH)**

BENEFICIAR: **TOMESCU ADRIAN DORU SI
HORHAT RAZVAN MIHAI
reprezentanți ai proprietarilor
terenurilor din zona stuiat**

FAZA: **P.U. Z - SO**

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



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: **CONSTRUIRE LOCUINȚE - ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
INTRA-VILAN (Str. LUDWIG ROTH)

BENEFICIAR: **TOMESCU ADRIAN DORU SI HORHAT RAZVAN MIHAI**
reprezentanți ai proprietarilor terenurilor din zona studiată

FAZA: **P.U. Z – S.O.**

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

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 Gradiste, în partea de vest a stăzii Privighetoarei. Conform P,U.G, zona studiată este situată în UTR 55, zona rezidențială, funcțiune dominantă – zona de locuire, funcțiuni complementare – spații comerciale și prestări servicii.

La est zona studiată se învecinează cu terenuri arabile, la nord se învecinează cu teren destinat drumului, la vest și sud terenul se învecinează cu terenuri arabile.

Suprafața totală a terenurilor este de 45.647,00 mp.

Toate terenurile sunt terenuri intravilan conform P.U.G. și R.L.U. MUNICIPIULUI ARAD, dar nu au fost actualizate, nu s-a operat în CF.

- conform CF nr. 339994, nr. cad. 339994, arabil în extravilan, proprietar Chiș Doina Floare, suprafața terenului este de 2.700 mp,

- conform CF nr. 339975, nr. cad. 339975, arabil in extravilan, proprietar Gavrilescu Magnolia Maria și Gavrilescu Constantin Gheorghe, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 339985, nr. cad. 339985, arabil extravilan in proprietar Codreanu Lucian, suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 339997, nr. cad. 339997, arabil in intravilan, proprietar Blaj Maria, Andra Floare, Stana Viorica suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 340010, nr. cad. 340010, arabil in extravilan, proprietar Mihoc Voichita, Mihoc Ioan Mircea și Mihoc Ioan Marcel suprafata terenului este de 1.500 mp,
 - conform CF nr. 340019, nr. cad. 340019, arabil in intravilan, proprietar Sas Ioan, Sas Petru, Doloca Marcela, Sas Ioan și Sas Viorica suprafata terenului este de 1500 mp,
 - conform CF nr. 340036, nr. cad. 340036, arabil in intravilan, proprietar Foghiș Florin și Foghiș Ramona, suprafata terenului este de 750 mp,
- conform CF nr. 340040, nr. cad. 340040, arabil intravilan proprietar Sandici Ovidiu Peter și Sandici Bianca Gabriela , suprafata terenului este de 750 mp,
- conform CF nr. 340031, nr. cad. 340031, arabil intravilan proprietar Gabrian Marioara, suprafata terenului este de 750 mp,
 - conform CF nr. 340052, nr. cad. 340052, arabil in extravilan, proprietar Petcuț Pauna, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340071, nr. cad. 340071, arabil intravilan in proprietar Halic Ana , Halic Claudiu Daniel, Halic Raul Ovidiu, suprafata terenului este de 3.000 mp,
- conform CF nr. 340076, nr. cad. 340076, arabil extravilan in proprietar S.C. DOMINUS S.R.L, suprafata terenului este de 3.641 mp,
- conform CF nr. 340068, nr. cad. 340068, arabil extravilan proprietar Cenedan Mariana, Cenedan Dorin, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340060, nr. cad. 340060, arabil in intravilan, proprietar Selegean Floare, Szabo Cornelia si Cioara Petru, suprafata terenului este de 1.500 mp,
 - conform CF nr. 340055, nr. cad. 340055, arabil in intravilan, proprietar Panaite Ionel, ipoteca legala Balazs Ana Gizela (fosta Panaite) suprafata terenului este de 1.500mp,
- conform CF nr. 340046, nr. cad. 340046, arabil intravilan proprietar Tomescu Adrian Doru, suprafata terenului este de 1.500 mp,

- conform CF nr. 340035, nr. cad. 340035, arabil in extravilan, proprietar Filip Ionel, suprafata terenului este de 1.515 mp,
- conform CF nr. 340023, nr. cad. 340023, arabil extravilan proprietar Morodan Corina, suprafata terenului este de
- 1.500 mp,
- conform CF nr. 340014, nr. cad. 340014, arabil in intravilan, proprietar Sarac Narcis Ioan, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340017, nr. cad. 340017, arabil intravilan proprietar Muresan Gabriel Razvan, suprafata terenului este de 1.472 mp,
- conform CF nr. 340029, nr. cad. 340029, arabil in extravilan, proprietar Calancea George, suprafata terenului este de 1.473 mp,
- conform CF nr. 340039, nr. cad. 340039, arabil extravilan proprietar Moloci Viorel, suprafata terenului este de
- 1.500 mp,
- conform CF nr. 340051, nr. cad. 340051, arabil intravilan proprietar Pantea Dorin, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340059, nr. cad. 340059, arabil intravilan proprietar Otlacan Gheorghe, Ardelean Simona Alexandrina suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 340073, nr. cad. 340073, arabil intravilan proprietar Horhat Razvan Mihai, suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 340077, nr. cad. 340077, arabil extravilan proprietar Durik Izabela, suprafata terenului este de 1.473 mp,
- conform CF nr. 340084, nr. cad. 340084, arabil intravilan proprietar Istrate Adrian George, Cront Georgiana Anamaria, Istrate Andreea Adriana, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340090, nr. cad. 340090, arabil extravilan proprietar S.C. DOMINUS S.R.L., suprafata terenului este de 1.490 mp,
- conform CF nr. 340001, nr. cad. 340001, arabil extravilan proprietar UAT -Arad, suprafata terenului este de 220 mp,
- conform CF nr. 340081, nr. cad. 340081, arabil extravilan proprietar UAT -Arad, suprafata terenului este de 913 mp,

Urmatoarele terenuri, au fost prinse în Certificatul de Urbanism nr. 1548 din 06.10.2020, dar proprietarii acestor terenuri nu mai doresc sa participe la prezentul P.U.Z și R.L.U. În această situație terenurile nu vor fi reglementate prin acest P.U.Z, au restricție de construire.

- - conform CF nr. 340080, nr. cad. 340080, arabil in intravilan, proprietar Hopide Natalia, suprafata terenului este de 3632 mp,
- - conform CF nr. 340063, nr. cad. 340063, arabil in intravilan, proprietar Negoita Teodor, Botezat Anca Ramona, suprafata terenului este de 1.500 mp,
- conform CF nr. 340064, nr. cad. 340064, arabil intravilan proprietar S.C. AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L. Arad, ipoteca legala A.N.A.F. – D.G.R.F.P. Timisoara – A.J.F.P. Arad suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 340069, nr. cad. 340069, arabil intravilan proprietar S.C. AR WEST EURO CONSTRUCT S.R.L. Arad, ipoteca legala A.N.A.F. – D.G.R.F.P. Timisoara – A.J.F.P. Arad suprafata terenului este de 1500 mp,
- conform CF nr. 340089, nr. cad. 340089, arabil intravilan proprietar Tic Ionel , suprafata terenului este de 1.002 mp,
- conform CF nr. 340093, nr. cad. 340093, arabil intravilan proprietar Tic Ionel, suprafata terenului este de 500 mp,
- conform CF nr. 340026, nr. cad. 340026, arabil intravilan proprietar Szijgyarto Daniel, suprafata terenului este de 750 mp,

Pe terenurile reglementate prin acest P.U.Z, se dorește construirea unor locuințe în regim de înălțime P, P+M, P+1+M, și funcțiuni complementare. Se pot face și subsoluri.

Se propune realizarea acceselor la toate parcelele, prin crearea de noi străzi (prospect stradal 11,00 m) și lărgirea prospectului străzii existente – str. Ludwic Roth la un prospect de 12,00 m

Se propune : P.O.T.max. = 30,00 %
C.U.T.max. = 0,90

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, $T_c= 0,7$ si gradul 6 de intensitati seismice.
- stratificația terenului: - in forajele F1,F2, umplutura 0,80 m

- complex argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 0,80 – 3,60 m
- complex nisipos cu pietris 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 parcela cu nr. cad 340048 care este destinată circulației str. Ludwic Roth la sud de amplasament și parcela cu nr. cad. 340081, care este în partea centrală a incintei studiate, pe direcția est- vest. fiind un drum de exploatare care asigură accesul la terenurile din zonă.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri arabile în intravilan.
P.O.T. = 0,73 %
C.U.T. = 0,0073

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..
- b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Ludwic Roth, până la spitalul TBC.
- 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 și vest a amplasamentului, stradă a cărui prospect stradal se va mărire la 12,00 m. Se propune o stradă care pleacă din strada Ludwic Roth spre nord, (prospect stradal 10 m) apoi în zona drumului de exploatare se îndreaptă spre vest, urmând să se îndrepte spre sud, spre strada Ludwic Roth, (profil stradal 10 m). Au fost prevăzute și locuri de parcare în lungul carosabilelor propuse.

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

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

Suprafața incintei = 45.647,00 mp

Suprafața zonei studiate 86.015,00 mp

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

În incinta studiată au fost propuse cca 40 loturi pentru construirea clădiri de locuit, clădiri izolate, cuplate, sau înșiruite, 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 de între 615 mp și 2.640 mp. Au fost prevăzute și parcele pentru spații verzi.

Deoarece loturile de 615 mp (340041, 340036 și 340031) au latimea mai mica de 12 m se vor putea construi, doar cladiri cuplate sau insiruite.. Pe celelalte loturi se vor putea construi cladiri izolate sau cuplate.

Edificabilul este retras la 5,00 m de frontul stradal și față de limita de proprietate posterioară,. Față de limitele laterale se va respecta codul civil. .

Spațiul verde de aliniament dintre edificabil și frontul stradal, va fi întrerupt de accesul pietonal și carosabil în incintă. Acesta va fi întrerupt în funcție de accesul în clădirea autorizată. Lățimea accesului la lot va fi de 3,5 m

Clădirile vor fi construite 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 : Suprafață construită max. 30 % Zona verde min. 35 % Parcare și accese 35 %	-	-	37.166,55 (11.149,97) (13.008,29) (13.008,29)	81,42
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.697,24	3,72
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE Din care : - Carosabil	886,63 -	1,95	6.783,21 (4.161,60)	14,86 (9,12)

	- accese la lot, trotuare, - zone verzi . de aliniament			(1.159,33) (1.462,28)	(2,34) (3,21)
4	TEREN ARABIL	44.733,37	98,06	-	-
5	TOTAL GENERAL	45.647,00	100,00	45.647,00	100,00

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 amenajat 35 % zonă verde.

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

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

P.O.T.max. = 30,00 %

C.U.T.max. = 0,90

Pe fiecare lot în parte va fi prevăzut : Sc max.30,00 %, S zona verde minim 35,00 % și S circulații (alei, platforme de parcare). max. 35,00 %

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua de alimentare cu apă, din strada Petru Rares., prin extinderea rețelei existente

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare în zonă str. Petru Rares, prin extinderea rețelei existente..

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 lot va fi prevăzut 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. = 15,00 %

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

P.O.T. max.. = 30,00 %

C.U.T. max. = 0,90

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/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 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 si P.U.Z-ul aflat in curs de aprobare , aflat pe latura vestică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban

