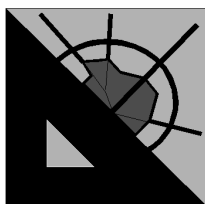


**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT  
INTRAVILAN (Str. Măslinului)  
**Beneficiar:** MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA  
STANA PETRU TITUS, STANA  
MARIANA



**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>CONSTRUIRE CLADIRI DE LOCUIT</b> Arad, intravilan, str. Zarandului (Măslinului), ZONA SANEVIT
BENEFICIAR:	<b>MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA</b>
FAZA:	<b>P.U. Z - SO</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 : P.F. JULA GHEORGHE.

Întocmit  
arh. Elvira Șerban

## **BORDEROU DE VOLUM**

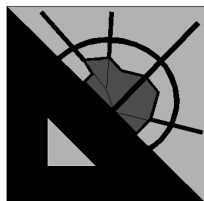
### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Certificat de urbanism nr. 1315/08.11.2023
4. Anexa CU
5. Extras CF nr.340942 Arad
6. Extras CF nr.340900 Arad
7. Extras CF nr.340915 Arad
8. Extras CF nr.340943 Arad
9. Extras CF nr.340901 Arad
10. Extras CF nr.340916 Arad
11. 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: **CONSTRUIRE CLADIRI DE  
LOCUIT**  
Arad, intravilan, str. Zărandului  
( Măslinului),  
ZONA SANEVIT

BENEFICIAR: **MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA  
STANA PETRU TITUS, STANA  
MARIANA**

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

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, în prelungirea străzii Zărandului

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 est zona studiată se învecinează cu drumul de exploatare cu nr. cad. 339853, la nord se învecinează cu teren destinat drumului De 339887 , la vest și sud terenul se învecinează cu terehuri arabile.

Suprafata totala a terenurilor este de 3.008,00 mp.

Toate terenurile sunt terenuri intravilan conform P.U.G. și R.L.U. MUNICIPIULUI ARAD.

Terenurile pentru care se dorește construirea unor cladiri de locuit, sunt terenuri intravilan și sunt în continuarea străzii Zărandului, strada Măslinului

Conform Extrasului CF nr. 340942, cu nr. Cad. 340942 suprafata terenului este de 1.356 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Conform Extrasului CF nr. 340900, cu nr. Cad. 340900 suprafata terenului este de 678 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Conform Extrasului CF nr. 340915, cu nr. Cad. 340915 suprafața terenului este de 678 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Conform Extrasului CF nr. 340943, cu nr. Cad. 340943 suprafața terenului este de 148 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Conform Extrasului CF nr. 340901, cu nr. Cad. 340901 suprafața terenului este de 74 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Conform Extrasului CF nr. 340916, cu nr. Cad. 340916 suprafața terenului este de 74 mp arabil în intravilan, proprietatea familiei Mișca Ioan și Mișca Elena .

Pe terenurile propuse pentru reglementare prin această documentație, se dorește construirea unor locuințe în regim de înălțime P, P+M, P+1+M, Se pot face și subsoluri.

În prezent P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

### **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 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 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, .

Mentionăm ca pentru aceste terenuri a fost obținută A.C. nr.

213/07.04.2023 pentru Construire împrejmuire.

### **I.b.3. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este stada Zărandului care se va prelungii spre nord – strada Măslinului.

### **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 Zărandului, de unde a fost extinsă la clădirile construite.
- b. Canalizarea menajeră: există în zonă pe strada Zărandului
- 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 Măslinului
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale pe Zărandului, până în partea de sud a incintei

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

Terenurile studiate nu sunt în perimetrul unor 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 vest, sud și est a amplasamentului.

## **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 și sud 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 Zărandului și continuarea străzii Zărandului, prevăzută în P.U.Z. Biserica Ortodoxă Grădiște II, P.U.Z. aprobat, aflată în partea de vest a amplasamentului, stradă a cărei prospect stradal va fi de 10,00 m. Se propune o stradă care pleacă din strada Zărandului spre nord, (prospect stradal 10 m). Pentru realizarea acestei străzi proprietarii terenurilor aflate în studiu au rezervat terenurile cu nr. cad. 340943, 3409001 și 340916.

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

Destinația zonei conform P.U.G. este: Zona de locuit și funcțiuni complementare, iar ca și categorie de folosință -teren arabil în intravilan.

Suprafața incintei = 3.008,00 mp

Suprafața zonei studiate 20.920,00 mp

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

În incinta studiată au fost propuse 4 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate, în regim de înălțime P, P+M, P+1, P+1+M, clădiri care vor fi retrase față de aliniamentul stradal cu 5,00 m. Suprafața loturilor este de 678,00 mp..

Edificabilul este la 5,00 m de frontul stradal, pe limita de proprietate nord și la 3,00 m față de limita se proprietate sud și față de limita de proprietate posterioară,.

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	-	-	949,20	35,00
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	949,20	35,00
2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFOME DE PARCARE	- -	-	813,60	30,00
	<b>TEREN REGLEMENTAT</b>			<b>2.712,00</b>	<b>100,00</b>
	TEREN Rezervat pentru strada - carosabil - trotuar  - zona verde de aliniament			296,20 208,88 43,56  43,56	
	TEREN ARABIL	3.008,00	100,00	-	-
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3.008,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.008,00</b>	<b>100,00</b>

Parcarea va fi asigurata în interiorul fiecarui lot, fără a afecta domeniul public.

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi.

Fiecare lot în parte va avea amenajat 30 % zonă verde.

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

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

P.O.T.max. = 35,00 %

C.U.T.max. = 1,05

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

#### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	-	-	949,20	4,54
1	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.084,80	5,19



2	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE - carosabil - trotuar  -zona verde de aliniament	573,67 -	2,74	1.015,03 313,86 63,75 63,75	4,85
3	TEREN ARABIL	20.346,33	97,26	17.970,97	85,42
4	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20.920,00</b>	<b>100,00</b>	<b>20.920,00</b>	<b>100,00</b>

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

Alimentarea cu apă

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

Evacuarea apelor uzate menajer se va face în rețeaua de canalizare din zonă, str. Zărandului, prin existente.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente pe strada Zărandului

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 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 prevăzute 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.Tmax.. = 35,00 %

C.U.T. max. = 1,05

### 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%. 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/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 vecinatate 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 Zărandului și din strada propusă prin prezentul P.U.Z. P.U.Z-ul aprobat, aflată pe latura vestică, a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban

