

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: *KOYUNCU REBECA ANGELA*

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :09/2025

FAZA :S.O.

DENUMIRE PROIECT :CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 09/2025
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

SC L&C ARHILUX CUBIC SRL
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 08/2025
FAZA S.O.

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categorii funcționale și eventuale servituți
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile
Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație	09-01A
2.Situația existentă	09-02A
3.Conceptul propus	09-03A
4.Studiu Cvartal – circulații în zonă	09-04A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în nord-vestul municipiului Arad, în apropierea cartierului Westfield, zona cuprinsă între DJ 709C la sud, strada Câmpurilor la nord, cartierul Westfield la vest și De 1319/3 la est. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 364064, având adresa strada Câmpurilor FN. Terenul este momentan teren agricol în intravilan, având categoria de folosință arabil. Accesul direct poate fi realizat din strada Câmpurilor, stradă care are legătură directă cu DJ 709C. Conform PUG aprobat, terenul se află limitrof trup izolat (exploatație agricolă).

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în intravilan. Sunt studiate un număr de 1 parcelă pentru locuință individuală, cu deschidere la o stradă interioară existentă și care are legătură până la DJ 709C, cale majoră de circulație în zonă. Dinspre DJ 709 C se intra pe De 1913/3, drum care poate fi lățit la minim 12 m, după care se intră pe strada Câmpurilor care în prezent are 6 m dar se poate lăți la 9 m, stradă care ajunge până în cartierul Westfield și se leagă de strada Tesla.

Din punct de vedere al dezvoltării urbanistice, terenul va avea categoria de subzone locuire individuală, ca funcțiune dominantă. Pe teren vor fi rezolvate și partea de subzone circulației/acces auto și pietonal, subzone spații verzi amenajate și subzonă dotări tehnico edilitare.

Zona edificabilă este propusă a fi retrasă cu 10 m de la frontul stradal. Această retragere este considerată după propunerea de lărgire la 9 m a prospectului stradal a străzii Câmpurilor, stradă care în prezent are doar 6 m lățime. Astfel că s-a avut în vedere rezervarea unei suprafețe de teren, la frontul stradal de 1,5 m (aferentă terenului studiat) care poate fi cedat pentru lucrările de lărgire a străzii. Retragera față de limita lateral stânga va fi de minim 2.0 m iar față de limita lateral dreapta de minim 1.0 m, în prezent vecinătățile nefiind terenuri edificabile. Spre partea posterioară se prevede o retragere de minim 25,0 m.

Au fost gândite 2 zone de amplasare a construcțiilor, una spre frontul stradal, pentru casa principală, cu regim de înălțime P+M și una, retrasă cu 10 m față de construcția principală, care va putea fi folosită ca anexă gospodărească/garaj, cu regim de înălțime doar parter.

Zona tehnico edilitară a fost lăsată la frontul stradal, pentru o mai facilă rezolvare a bransamentelor la rețelele stradale existente și propuse. În prezent în zonă există rețele de joasă tensiune de curent electric și rețea de apă potabilă. Pentru partea de canalizare menajeră se propune ca în primă etapă să se realizeze un bazin vidanjabil (la fel ca celelalte investiții imediat învecinate) iar după realizarea rețelei de canalizare menajeră centralizată în zonă (extinderea dinspre cartierul Westfield) să se facă bransarea la această rețea.

Spațiul verde este preponderant spre partea posterioară, terenul nefiind prea generos cu lățimea frontului stradal (12,2 m)

Suprafața parcelei este de 1.000 mp. Frontul stradal este de 12,2 m. Terenul are o formă regulată.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare nu se află inclusă în PUG Arad, dar este limitrofă unui trup izolat. Actualmente, în zonă se intervine puternic cu documentații pentru reglementarea terenurilor în vederea cosntruirii de locuințe de tip individual.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE INDIVID.	0	0,00	350	10,50
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	3.175	95,20	2.150	64,46
3	ZONA DRUMURI	160	4,80	185	5,55
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	200	6,00
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	440	13,19
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,30
	TOTAL	3.335	100	3.335	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/ ANEXE	0	0,00	350	35,00
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	1.000	100	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	200	20,00
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	440	44,00
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	1,00
	TOTAL	1.000	100	1.000	100

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 0.7

Regimul maxim de înălțime va fi de P+M

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren agricol în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, urmând direcția de dezvoltare a zonei, în care se intervine puternic cu asemenea documentații de urbanism. Strada existentă permite accesul facil la teren și se propune lărgirea acesteia pentru un prospect de minim 9 m (nu se poate mai mult).

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care au cumpărat parcele în zonă.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de locuire nou creată.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi spații verzi amenajate și o tramă stradală mai bună.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată este în nord-vestul municipiului Arad, în apropierea cartierului Westfield, zona cuprinsă între DJ 709C la sud, strada Câmpurilor la nord, cartierul Westfield la vest și De 1319/3 la est. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 364064, având adresa strada Câmpurilor FN. Terenul este momentan teren agricol în intravilan, având categoria de folosință arabil. Accesul direct poate fi realizat din strada Câmpurilor, stradă care are legătură directă cu DJ 709C. Conform PUG aprobat, terenul se află limitrof trup izolat (exploatație agricolă).

Actualmente, zona este una în expansiune în ce privește investițiile în domeniul rezidențial, pe terenuri care au fost terenuri agricole în intravilanul municipiului Arad. Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare (apă și electricitate), acestea fiind existente pe strada Câmpurilor. Canalizarea menajeră se va rezolva individual într-o primă etapă iar după realizarea extinderii canalizării în zonă se va realiza branșarea la această rețea. Prin PUZ se propune lărgirea străzii Câmpurilor, de la 6 m la 9 m, stradă care face legătura între DJ 709 C și strada Tesla din cartierul Westfield.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare nu se află inclusă în PUG Arad, ci este limitrofă trup izolat (exploatație agricolă). Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: subzonă locuințe individuale – 350 mp, subzonă platforme, parcaje – 200 mp, subzonă spații verzi - 440

mp, subzonă dotări – 10 mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenurile sunt proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 10 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, o retragere de minim 1,0 m față de limita lateral dreapta, minim 2,0 m față de lateral stânga și o retragere de minim 25,0 m față de limita posterioară. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 35 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 0.7 și regim de înălțime maxim P+M. Se interzice construcția locuințelor pe limita de proprietate, fie ele chiar cu calcane. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE INDIVID.	0	0,00	350	10,50
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	3.175	95,20	2.150	64,46
3	ZONA DRUMURI	160	4,80	185	5,55
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	200	6,00
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	440	13,19
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,30
	TOTAL	3.335	100	3.335	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE/ ANEXE	0	0,00	350	35,00
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	1.000	100	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0,00	200	20,00
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	440	44,00
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	1,00
	TOTAL	1.000	100	1.000	100

P.O.T.min. = 10 %

C.U.T.min. = 0.1

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 0.7

Se propune un procent max.de 35 % pentru zona de locuire. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accesul în zonă se poate realiza atât dinspre strada Tesla spre strada Câmpurilor, cât și dinspre DJ 709C și De 1913/3. Accesul la parcelă se va realiza prin intermediul unui record auto de maxim 3.5 m lățime și unul pietonal. Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al zonei, se propune lățirea străzii Câmpurilor de la un profil de 6 m la un profil de 9 m, atât către stânga cât și către dreapta.

Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelei, pentru un număr de 2 mașini.

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă și electricitate, existente în zonă.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru fiecare obiectiv, zona fiind mixtă, anexe la exploatare agricolă și locuire. Mai mult, investițiile nu sunt poluante, funcționarea lor generând doar deșeuri menajere, aproximativ 2 tone/an de fiecare obiectiv, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care aceștia vor încheia contract și ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN