

SC L&C TOTAL PROIECT SRL
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR: *FUNDATIA CRESTINA RCE – SPERANTA
COPILOR***

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :06/2025

FAZA :S.O.

DENUMIRE PROIECT :CONSTRUIRE CENTRU
MULTIFUNCTIONAL RCE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

SC L&C TOTAL PROIECT SRL
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 06/2025
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN
ARH. IONESCU LOIS CRISTIANA

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

SC L&C TOTAL PROIECT SRL
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 06/2025
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	06-01A
2.Situația existentă	06-02A
3.Conceptul propus	06-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în nord-vestul municipiului Arad, cartierul Gai, pe strada Dunării, în apropiere de mănăstirea Gai. Zona studiată este compusă din parcelele proprietate plus cele învecinate stânga-dreapta, spate și față, respectiv terenurile având nr. cad. 316601 la nord, nr.top. 3828 la sud, nr.cad.321171 și top.3854/2 la est și strada Dunării la vest. Terenurile sunt curți construcții în intravilan. Accesul este realizat din strada Dunării, stradă modernizată. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni mari. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 24.

Incinta propuneri:

Terenurile incintă propuneri sunt actualmente curți construcții în intravilan. Sunt studiate un număr de 2 parcele amplasate pe strada Dunării nr.134 și 136. Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului, a cesta fiind generos, se propune o dezvoltare a unei zone administrative pentru Fundația Creștină RCE – speranța copiilor, fundație care se ocupă de copii și tineri cu probleme, instituționalizați, copii și tineri care dacă nu ar fi în grija fundației ar locui pe străzi.

În anul 2024 s-a autorizat un prim corp de clădire Job center, clădire unde acești tineri pot întreprinde anumite activități de lucru manual, supravegheați, clădire care este finalizată dar nerecepționată încă.

Spre partea posterioară se doresc realizarea a 2 corpuri de clădire care vor adăposti atât zone administrative cât și cazarea copiilor/tinerilor. La partea posterioară se dorește o anexă gospodărească unde vor fi adăpostite niște animale domestice cu scop de terapie, gen câine, ponei, păsări ornamentale. Între aceste două zone edificabile este poziționată zona de apă stătătoare existent, care va fi completată cu o zonă de agrement pentru un teren de joacă/sport, de mici dimensiuni.

Suprafața parcelelor este de 7.016 mp. Accesul se va realiza lateral dreapta, un acces rutier de 3,5 m lățime. Imediat după acces se prevede o zonă de parcare pentru 5 mașini, iar spre mijlocul parcelei încă o zonă de parcare pentru încă 5 mașini. Menționăm că în incintă SINGURELE mașini sunt ale persoanelor care se ocupă de întreținerea acestor copii/tineri, care în acest moment sunt în număr de 23 de copii/tineri și 8 personal.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 24
- zonă preponderant rezidențială cu clădiri de tip rural. Actualmente, parcelele sunt curți construcții.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	20.620	70,58	20.457	70,03
2	ZONA ADMINISTRATIVA	185	0,64	1.976	6,76
3	ZONA DRUMURI	1.740	5,96	1.740	5,96
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	1.020	3,49	2.150	7,36
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	5.118	17,52	2.350	8,05
6	ZONA APE STATATOARE	530	1,81	530	1,81
7	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,03
	TOTAL	29.213	100	29.213	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	163	2,32	0	0,00
2	ZONA ADMINISTRATIVA	185	2,64	1.976	28,17
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	1.020	14,54	2.150	30,64
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	5.118	72,95	2.350	33,50
6	ZONA APE STATATOARE	530	7,55	530	7,55
7	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,14
	TOTAL	7.016	100	7.016	100

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Intervenția nu afectează negativ zona, dezvoltarea se realizează spre frontul posterior, cu o densitate mică a construcțiilor, spații verzi generoase și se pune în valoare zona de ape stătătoare existentă.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul fundației care se ocupă de un caz social (copii cu probleme, instituționalizați).

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

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 inserție urbană care aduce un plus zonei.

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

În nord-vestul Municipiului Arad, cartierul Gai, se dorește reglementarea urbanistică pentru un număr de 2 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unui centru multifuncțional, centru care va fi compus din spații administrative ale fundației, spații cazare pentru copii/tineri (activitatea principală a fundației) precum și o zonă de agrement proprie compusă dintr-un teren de sport și o zonă de lucru de apă. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 7.016 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una marginală a orașului, zonă cu terenuri mari ca suprafață. Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare completă (apă-canal, gaze naturale și electricitate), acestea fiind existente pe stradă, dar și branșamente la clădirea deja existent la frontul stradal. Prin PUZ se propune crearea unui cadru adecvat și reglementat prin care să se poată realiza în viitor încă 3 corpuri de clădire (2 pentru administrație-cazare și una pentru anexă gospodărească).

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 24. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă administrativă – 1.976 mp, zonă platforme, parcaje – 2.150 mp, zonă spații verzi – 2.350 mp, zonă dotări – 10 mp, zonă lucru apă – 530 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 0 m față de limită de proprietate de la frontul stradal, o retragere de 3,0 m față de limitele laterale (excepție clădirea existentă de la frontul stradal care este realizată la 1,0 m față de lateral) și o retragere de 4,5 m față de limita posterioară. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 40 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 1,2 și regim de înălțime maxim P+2E. Se interzice construcția clădirilor 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		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	20.620	70,58	20.457	70,03
2	ZONA ADMINISTRATIVĂ	185	0,64	1.976	6,76
3	ZONA DRUMURI	1.740	5,96	1.740	5,96
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	1.020	3,49	2.150	7,36
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	5.118	17,52	2.350	8,05
6	ZONA APE STATATOARE	530	1,81	530	1,81
7	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,03
	TOTAL	29.213	100	29.213	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINȚE	163	2,32	0	0,00
2	ZONA ADMINISTRATIVĂ	185	2,64	1.976	28,17
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	1.020	14,54	2.150	30,64
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	5.118	72,95	2.350	33,50
6	ZONA APE STATATOARE	530	7,55	530	7,55
7	ZONA DOTĂRI	0	0,00	10	0,14
	TOTAL	7.016	100	7.016	100

P.O.T.min. = 10 %

C.U.T.min. = 0,1

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Se propune un procent max.de 40 % pentru zona de locuințe. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accsul în zonă se poate realiza direct din str.Dunării. În prezent fiind vorba de 2 parcele, ambele au acces auto și pietonal.

În prima etapă se propune realizarea clădirilor propuse, după care acestea vor fi racordate la rețelele edilitare existente deja pe teren, apoi realizarea platformelor de circulației auto și pietonale la interior după care se vor amenaja spațiile verzi, ca lucrări finale.

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, administrativ-rezidențială. 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