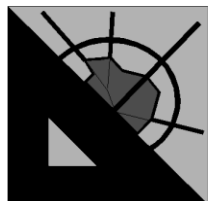


STUDIU DE OPORTUNITATE

**MANSARDARE CORP C1, AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER SI LOCUINȚE LA MANSARDĂ**

ARAD, str. Mucius Scaevola , nr. 6

Beneficiar: PELEA DORIN FLORIN



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:

**PUZ și RLU MANSARDARE CORP C1,
AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER și LOCUINȚE LA MANSARDĂ**

Arad – str. Mucius Scaevola, nr. 6

BENEFICIAR:

PELEA DORIN FLORIN

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 :	P.F. RUS CRISTINEL

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

A. PIESE SCRISE

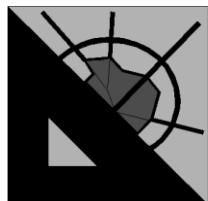
1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 489/24.03.2025
5. Extrase CF 366003
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. Incadrarea în zonă | 00 |
| 2. Zonificare funcțională | 01 |
| 3. Propunere mobilare | 02 |

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

DENUMIRE PROIECT: **PUZ și RLU MANSARDARE CORP C1,
AMENAJARE SPAȚII COMERCIALE LA
PARTER și LOCUINȚE LA MANSARDĂ**
Arad – str. Mucius Scaevola, nr. 6

BENEFICIAR: **PELEA DORIN FLORIN**

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, pe latura de vest a străzii Mucius Scaevola și la sud -vest de sensul giratoriu de la Boul Roșu.

Conform Extrasului CF nr. 366003, nr cad. 366003, Arad, terenul cu clădiri este curți construcții în intravilan, suprafața terenului este de 1.271,00 mp, Corp C1 în suprafață de 384,40 mp, în regim de înălțime S+P, Corp. C2 în suprafață de 117,30 mp, în regim de înălțime P și o anexă improvizat- din scânduri de lemn în suprafață de 14,02 mp. Conform CF nr. 366003, proprietari sunt S.C. APEDUCT SRL, ap.1, Pele Florin Dorin, ap. 2, 2A, 3, Bexa Carmen, Bexa Ioan Lucian și Bexa Nicoleta, ap. 4, și Boanta Nicoleta ap. 5

Terenul se învecinează :

- la vest cu zonă spații comerciale
- la nord cu zonă spații comerciale
- la est cu domeniul public, strada Mucius Scaevola
- la sud cu zonă de locuit

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr.2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828.2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice

Conform PUZ MONUMENTE PROTEJATE terenul se află în

Subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare, imobil situat în ZIR 2, SIR 43- subunitate funcțională ISco-III-116. Funcțiunea dominantă a zonei : rezidențială cu clădiri de tip urban

Destinația construcțiilor interzise în zonă : servicii cu caracter industrial (poluanți și nepoluante), anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, autoservice. Spălătoră auto, orice funcțiune care nu este enumerată la art. 56, alin. 3 și 4, din RLU PUZCP.

Construcție comercială existentă cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime S+ P, imobil construcție de categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E , conform PUZ aprobat prin H.C.L.M . nr. 201-2014.

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul care face obiectul acestui studiu este teren plan.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

Terenul face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

I.b.3. Circulația

Accesul la teren în prezent se face din strada Mucius Scaevola.

.

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren cu două construcții : Corp C1 în suprafață de 384,40 mp, în regim de înălțime S+P, Corp. C2 în suprafață de 117,30 mp, în regim de înălțime P. și o magazie , o construcție improvizată, 14,02 mp anexă din lemn.

P.O.T. = 40,57 %

C.U.T. = 0,72

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 Mucius Scaevola și în incintă
- b. Canalizarea menajeră: este rețea de canalizare menajeră re menajeră pe strada Mucius Scaevola și în incintă,
- 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 Mucius Scaevola și în incintă.
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă și în incintă

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

Nu sunt disfuncționalități în zonă.

Mansardarea corpului C1, și amenajarea unor spații comerciale la parter vine în completarea zonei de dotări și servicii a municipiului Arad.

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 va face din strada Mucius Scaevola prin un carosabil de 3,50 m lățime se va amenaja accesul existent .

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

În prezentul studiu s-a propus completarea și extinderea zonei de spații comerciale și servicii a municipiului Arad

Suprafața amplasamentului este de 1271,00 mp mp, iar suprafața zonei studiate este de 44.850,00 mp.

În prezentul studiu s-a propus mansardarea corpului C1, amenajarea la mansardă a 5 apartamente destinate locuirii , iar la parter cele 5 locuințe să fie amenajate ca spații comerciale și servicii. Menționăm că la subsolul corpului C1 există un spațiu comercial care la ora actuală este nefuncțional. Se propune desființarea anexei . Se propune prin această documentație :

- pastrarea locuintelor - 2 apartamente în corpul C2 $Sc = 117,30$ mp, $Sd = 117,30$ mp

- pentru corpul C1 păstrarea spațiului comercial - restaurantul existent la subsol, amenajarea a 5 spații comerciale la parter - în locul celor 5 apartamente existente cu realizarea acceselor aferente și amenajarea a 5 apartamente la mansardă, rezultând :

Locuințe $Sd = 384,40$ mp la mansardă

Dotari $Scd = 384,40$ mp la subsol și $Sc = 384,40$ mp la parter.

În incintă au fost prevăzute locuri de parcare : 7 locuri de parcare pentru locatari și 6 locuri de parcare pentru spațiile comerciale existente și propuse.

Clădirea C1 este la aliniamentul stradal.

Deasemenea s-a mai prevazut și zonă verde, în incintă

Cladirile sunt construite din materiale durabile și se încadrază în arhitectura sitului.

Accesul carosabil existent va fi păstrat și va fi asigurat de o aleie carosabilă de 3,50 m lățime.

Corpul de clădire C2 se păstrează, rămâne neschimbat ca suprafață și ca număr de apartamente (2 ap.)

Se propune, P.O.T.min. = 39,00 %
 C.U.T.min. = 0,70
 P.O.T.max. = 50,00 %
 C.U.T.max. = 1,10

BILANT TERITORIAL IN INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE LOCUIT La mansarda)	515,72	40,57	117,30 (384,40)	9,23
2	ZONA SPAȚII COMERCIALE La subsol corp C1	(384,40)		384,40 (384,40)	30,24
2	SPATII VERZI z.v. amenajate	141,65	11,15	347,49	27,34
3.	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ	613,63	48,28	421,81	33,19
4	ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	-	-
5	TOTAL GENERAL	1.271,00	100,00	1.271,00	100,00

La cei 347,49 mp de zona verde se mai adauga si 114,00 mp de gard viu., cea ce reprezinta 461,49 mp respectiv 36,31 % raportat la suprafata terenului

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din incinta existentă care este racordată la rețea.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajer se face în sistemul centralizat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din tabloul electric din incintă care este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Mucius Scaevola.

Telecomunicații

Obiectivele vor fi racordate la rețeaua de telefonie existentă și se va întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrală termică proprie cu combustibil solid sau electric.

Gospodăria comunală

În incintă va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Se va face colectarea selectivă a gunoaielor. În prezent există un contract cu serviciul de salubritate pentru incinta reglementată..

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – activitatea de locuire și a faptului că evacuarea apei menajere este făcută în rețeaua existentă calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de locuire și spații comerciale 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.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de locuire și comerț, sedii firme și servicii se propun următorii indicatori urbanistici:

P.O.T.max. = 50,00 %

C.U.T.max. = 1,10

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 dezvoltarea și extinderea zonei de locuit și a zonei de comerț și servicii, a municipiului Arad

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de servicii, spații comerciale și locuire nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătate sunt comerciale și locuințe.

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat face parte din zone centrală a municipiului Arad.

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 amenajarea de spații comerciale și locuințe vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de spații comerciale și amenajarea spațiilor comerciale, servicii la parter și a sălii servicii 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 funcționare

- 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 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 locuit și spații comerciale
- acces carosabil din drumul existent, aflat pe latura sud estică a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban