

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: [CONSTRUIRE BRUTARIE – faza PUZ, Arad, str.Stefan cel Mare nr.15/2-17](#)

BENEFICIAR: [SC NACO SRL](#)

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: SC NACO SRL

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :05/2025

FAZA :S.Op.

DENUMIRE PROIECT :CONSTRUIRE BRUTARIE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: CONSTRUIRE BRUTARIE –

faza PUZ, Arad, str.Stefan cel Mare nr.15/2-17

BENEFICIAR: SC NACO SRL

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: CONSTRUIRE BRUTARIE –
faza PUZ, Arad, str.Stefan cel Mare nr.15/2-17

BENEFICIAR: **SC NACO SRL**

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

05-01A

2.Situația existentă

05-02A

3.Conceptul propus

05-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-ul municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, pe strada Ștefan cel Mare nr.15/2 - 17. Zona studiată este compusă din parcelele proprietate plus cele învecinate stânga-dreapta, spate și față, respectiv terenurile având nr. cad. 342445 și top.797-799 la nord, nr.cad. 328687 la vest, nr.cad.346174 și 367433 la est și strada Ștefan cel Mare la sud. Terenurile sunt curți construcții în intravilan. Accesul este realizat din strada Ștefan cel Mare, stradă modernizată. Actualmente, zona este rezidențială, cu funcțiuni complementare, pe parcele de dimensiuni medii. Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 33.

Incinta propunerii:

Terenurile incintă propunerii sunt actualmente curți construcții în intravilan. Sunt studiate un număr de 3 parcele amplasate pe strada Ștefan cel Mare nr.15/2, 17 și FN (cad.367421). Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului, precum și existența brutăriei “nelu brutaru” încă din 1984, se dorește extinderea brutăriei (care este depășită din punct de vedere tehnologic precum și al spațiilor minimale necesare) ceea ce nu se poate decât prin comasarea acestor CF-uri și reglementarea unei noi zone edificabile spre partea posterioară, cu o nouă unitate de producție a pâinii. Suprafața parcelor este de 2.004 mp.

Brutăria existentă și magazinul de desfacere de la frontul stradal vor rămâne neafectate.

Locuința de la nr.15/2 cad.362479 va fi transformată în zonă administrativă – birourile brutăriei.

Accesul, care în prezent NU permite accesul mașinilor în curte, va fi modificat prin unificarea CF-urilor, rezultând un acces auto de 6.5 m lățime (constrângere fizică datorită clădirilor laterale, o curte care permite întoarcerea mașinilor de transport pâine (microbuze de marfă) precum și realizarea a 4 locuri de parcare în curte pentru angajați.

Zona verde propusă va fi dispusă perimetral. Zona de implantare a construcției noi va fi cu retragere de minim 3 m față de limitele de proprietate.



INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 33
- zonă rezidențială cu funcțiuni complementare. Actualmente, parcelele sunt curți construcții.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	2.176	21,49	2.670	26,37
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	5.118	50,54	3.765	37,18
3	ZONA DRUMURI	2.833	27,97	2.833	27,97
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	514	5,07
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	335	3,31
6	ZONA DOTARI	0	0,00	10	0,10
	TOTAL	12.127	100	10.127	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	651	2,32	1.145	57,15
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	1.353	2,64	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	14,54	514	25,65
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	72,95	335	16,72
6	ZONA DOTARI	0	7,55	10	0,48
	TOTAL	2.004	100	2.004	100

P.O.T.max. = 60 %

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

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1Ep

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



L&C TOTAL PROIECT

CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

PROIECTUL: CONSTRUIRE BRUTARIE –
faza PUZ, Arad, str.Stefan cel Mare nr.15/2-17

BENEFICIAR: SC NACO SRL

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 optimă a construcțiilor, spații verzi peste minimal și se pune în valoare zona de comerț deja existentă.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul comunității care are nevoie de asemenea activități.

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 sudul Municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, se dorește reglementarea urbanistică pentru un număr de 3 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unei brutării care să vină în completarea funcțiunii deja existente, tot de brutărie și magazine desfacere proprie. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 2.004 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una dinamică a orașului, pe o stradă intens circulată, zonă cu terenuri medii și 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 clădirile deja existente la frontul stradal. Prin PUZ se propune crearea unui cadru adecvat și reglementat prin care să se poată realiza în viitor încă 1 corp de clădire (brutărie P+1Ep).

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 33. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă servicii – 1.145 mp, zonă platforme, parcaje – 514 mp, zonă spații verzi – 335 mp, zonă 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 3,0 m față de limitele laterale și posterioară. Față de frontul stradal, clădirea nou propusă este retrasă la 42,5 m. La frontul stradal sunt existente 2 clădiri existente asupra cărora nu se va intervenii. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 60 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 1,2 și regim de înălțime maxim P+1Ep. 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		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	2.176	21,49	2.670	26,37
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	5.118	50,54	3.765	37,18
3	ZONA DRUMURI	2.833	27,97	2.833	27,97
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	514	5,07
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	335	3,31
6	ZONA DOTARI	0	0,00	10	0,10
	TOTAL	12.127	100	10.127	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	651	2,32	1.145	57,15
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	1.353	2,64	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	14,54	514	25,65
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	72,95	335	16,72
6	ZONA DOTARI	0	7,55	10	0,48
	TOTAL	2.004	100	2.004	100



P.O.T.min. = 40 %

C.U.T.min. = 0,5

P.O.T.max. = 60 %

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

Se propune un procent max.de 60 % pentru zona de servicii. 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 direct din str.Ștefan cel Mare. În prezent fiind vorba de 3 parcele, ambele au acces auto și pietonal.

În prima etapă se propune realizarea clădirii propuse, după care aceasta va fi racordată 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 de servicii. Mai mult, investiția nu este poluantă, funcționarea ei generând doar deșeuri menajere specifice, aproximativ 5 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