

S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Cod Fiscal: RO 28565266

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

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



PROIECTUL: ZONA SERVICII/COMERT –

faza PUZ, Arad, str.Ticu Dumitrescu nr.FN

BENEFICIAR: **JURCOANE MARIA**

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: *JURCOANE MARIA*

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:08/2025
FAZA	:S.Op.
DENUMIRE PROIECT	:CONSTRUIRE CLADIRE P+2E cu FUNCTIUNEA DE COMERT/SERVICII

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Cod Fiscal: RO 28565266

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

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



PROIECTUL: ZONA SERVICII/COMERT –

faza PUZ, Arad, str.Ticu Dumitrescu nr.FN

BENEFICIAR: **JURCOANE MARIA**

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 ARHILUX CUBIC S.R.L.

Cod Fiscal: RO 28565266

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

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



PROIECTUL: ZONA SERVICII/COMERT –

faza PUZ, Arad, str.Ticu Dumitrescu nr.FN

BENEFICIAR: **JURCOANE MARIA**

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

08-01A

2.Situația existentă

08-02A

3.Conceptul propus

08-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud vestul-ul municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, pe strada Ticu Dumitrescu nr.FN. Zona studiată este compusă din parcela proprietată plus cele învecinate stânga-dreapta, sus și jos, respectiv terenurile având nr.cad. 344073 la nord, nr.cad. 344070 la vest, nr.cad. 345828 la sud și strada Ticu Dumitrescu la est. Terenurile sunt curți construcții în intravilan dar supuse interdicției temporare de construire conform PUG. Accesul este realizat din strada Ticu Dumitrescu, stradă modernizată. Actualmente, zona este în plină expansiune din punct de vedere urbanistic (spre sud sunt avizate PUZ-uri cu funcțiuni mixte locuire/funcțiuni complementare). Conform PUG aprobat, zona se află în UTR 48 – subzone parcuri și construcții comerciale.

Incinta propunerii:

Terenul incintei propunerii este actualmente curți construcții în intravilan. Este studiată un număr de 1 parcelă amplasată pe strada Ticu Dumitrescu nr. FN (cad.344065). Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului, precum și existența unei căi de acces modernizată, precum și investițiile similare din zonă, se dorește ridicarea interdicției temporare de construire și reglementarea terenului pentru construirea unei clădiri cu regim de înălțime maxim P+2E cu funcțiunea de comerț la parter (showroom sau comerț de mici dimensiuni) iar la etaje birouri sau apartamente. Suprafața parcelei este de 943 mp.

Clădirea existentă pe teren va fi demolată.

Accesul, care în prezent NU este realizat, va fi rezolvat spre frontul stradal cu un gabarit auto de 6.0 m lățime (constrângere pentru posibilitatea aprovizionării spațiului comercial de la parter) precum și realizarea a 10 locuri de parcare în curte, dintre care unul pentru persoane cu dizabilități.

Zona verde propusă va fi dispusă perimetral. Zona de implantare a construcției noi va fi cu retragere de minim 2 m față de frontul stradal, 2

m față de latura nordică (o cale de access pre terenurile din spate) și 3 m față de lateral stânga (sud) și partea posterioară (vest). Regim maxim de înălțime P+2E (maxim 12 m).

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 48
 - zonă parcuri și construcții comerciale. Actualmente, parcela este curți construcții, cu interdicție temporară de construire conform PUG.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	14.500	87,27	13.992	26,37
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	2.115	12,73	2.115	12,73
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	303	1,82
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	205	1,24
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	0	0,00	0	0,00
7	ZONA AGREMENT/APE	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	16.615	100	16.615	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	943	100	435	46,13
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	303	32,13
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	205	21,74
	TOTAL	943	100	943	100

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 1,5

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Cod Fiscal: RO 28565266

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

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



L&C ARHILUX CUBIC

CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

PROIECTUL: ZONA SERVICII/COMERT –

faza PUZ, Arad, str.Ticu Dumitrescu nr.FN

BENEFICIAR: JURCOANE MARIA

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Intervenția nu afectează negativ zona, dezvoltarea aduce plus valoare atât zonei cât și individual acestui teren care a aparținut fostui CAP Aradul Nou și unde au rămas multe clădiri specifice abandonate.

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 de servicii 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 private.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În sud/vest-ul Municipiului Arad, cartierul Aradul Nou, se dorește reglementarea urbanistică pentru un număr de 1 parcelă, proprietate privată, în scopul construirii unei clădiri P+2E cu funcțiune de comerț și servicii. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 943 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una în plină expansiune din punct de vedere urbanistic, pe o stradă intens circulate și modernizată. Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare completă (apă-canal, gaze naturale și electricitate) precum și piste de bicicletă, acestea fiind existente pe stradă, dar și bransamente la clădirea existentă. Prin PUZ se propune ridicarea interdicției temporare de construire și reglementarea terenului pentru tema mai sus menționată.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 48. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă servicii – 435 mp, zonă platforme, parcaje – 303 mp, zonă spații verzi – 205 mp. Spre frontul stradal se va rezerva o suprafață de teren (17 mp) pentru completarea tramei stradale a stăzii Ticu Dumitrescu, teren care va putea fi cedat municipalității.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de minim 2,0 m față de frontul stradal. Față de limita lateral dreapta se propune o retragere de 2,0 m (o cale de acces) iar față de limita lateral stânga și ceea posterioară minim 3,0 m. Se propune demolarea clădirii existente. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 50 %, coeficient maxim de utilizare a terenului 1,5 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		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	14.500	87,27	13.992	26,37
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	2.115	12,73	2.115	12,73
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	303	1,82
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	205	1,24
6	ZONA TERENURI AGRICOLE	0	0,00	0	0,00
7	ZONA AGREMENT/APE	0	0,00	0	0,00
	TOTAL	16.615	100	16.615	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII	943	100	435	46,13
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	0	0,00
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA PLATFORME - PARCAJE	0	0,00	303	32,13
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	205	21,74
	TOTAL	943	100	943	100

P.O.T.min. = 10 %

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

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 1,5

Se propune un procent max.de 50 % 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.Ticu Dumitrescu. În
prezent fiind vorba de 1 parcelă, cu 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 obiectiv, deșeuri ce
urmează a fi ridicate de societatea cu care aceștia vor încheia contract și
ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN