



S T A C O N S
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

STUDIU DE OPORTUNITATE
Sebastian Liviu Dan
Radu Angela-Evrca
proiect nr. :39/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT
construire hale

Jud.Arad, extravilan; C.F. nr.338355 ARAD

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN
RADU ANGELA-EVRICA

Jud.Arad, Mun.Arad, Str.Clujului nr.197



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

| | |
|---------------------------|--|
| beneficiar | Sebastian Liviu Dan ;Radu Angela-Evrca |
| denumire lucrare | Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire hale |
| amplasament | Jud.Arad, extravilan; C.F. nr.338355 Arad; |
| proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| numar proiect | 39/2023 |
| faza de proiectare | STUDIU DE OPORTUNITATE |



BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- I. PREZENTAREA INVESTITIEI**
 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
 02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
 03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
 04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI
- II. INDICATORI PROPUȘI**
 01. ELEMENTE DE CONCEPT
 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
 03. INDICI URBANISTICI
 04. REGIM DE INALTIME
 05. REGIM DE ALINIERE
 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR
- III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**
 01. ANALIZA SWOT
 02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
 03. UTILITATI PROPUSE
 04. ANALIZA MEDIU
- IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR**
- V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘI
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,

arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,

arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

| | |
|---------------------------|--|
| beneficiar | Sebastian Liviu Dan ;Radu Angela-Evrca |
| denumire lucrare | Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire hale |
| amplasament | Jud.Arad, extravilan; C.F. nr.338355 Arad; |
| proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| numar proiect | 39/2023 |
| faza de proiectare | STUDIU DE OPORTUNITATE |

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului Sebastian Liviu Dan ;Radu Angela-Evrca care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire hale" in jud. Arad, extravilan; C.F. nr. 338355 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Vest de DJ709B, jud.Arad. Are suprafata de 10000 mp conform C.F. nr. 338355 ARAD;

Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – situat in extravilanul Mun.Arad.

Parcela studziata (avand S totala=10000mp) este delimitata:

la Nord - teren viran Nr.cad. 338348;

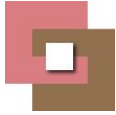
la Est - DJ109B Nr.cad. 333512;

la Vest - HCN1617 Nr.cad. 338376;

la Sud - teren viran Nr.cad. 338362;

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împutinat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru servicii, depozitare si comert situate in Arad.



Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situată în partea de Nord față de Mun. Arad. Folosința zonei arabil în extravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială;

Configurația terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință este de arabil în extravilan, terenul este momentan liber de construcții.

Dimensiunile și configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construcție se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament.

Amplasamentul studiat are o formă rectangulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Beneficiarul Sebastian Liviu Dan ; Radu Angela-Evricea proprietar ai parcelei C.F. nr. 338355 Arad, cu o suprafață de 10000 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord - teren viran Nr.cad. 338348;

la Est - DJ109B Nr.cad. 333512;

la Vest - HCN1617 Nr.cad. 338376;

la Sud - teren viran Nr.cad. 338362;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacități, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Zona este în partea de Vest față de DJ709B. Zona arabil în extravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială și industrială;

Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric.

Nu este cazul.

Capacități de trafic.

În partea de Est a parcelei cu C.F. nr. 338355, se află DJ709B;

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Alimentarea cu apă:

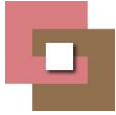
În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată există rețea de energie electrică.



Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Pe DJ709B exista linie electrica aeriana LEA .

Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

- C.F. nr. 338355; arabil in intravilan - suprafata 10000 mp;

Destinatia stabilita prin PUG - arabil extravilan, situat –latura de nord a Mun.Arad.

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a doua constructii cu destinatia de spatiu comercial, zona servicii, depozitare, productie nepoluanta si birouri, cu regim de inaltime P+1E si 34 locuri de parcare in zona accesului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt spatiu comercial, zona servicii, depozitare, productie nepoluanta si birouri.

Cladirea va avea functiunea de spatiu comercial, zona servicii, depozitare, productie nepoluanta si birouri.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la 15.90-16.35 m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la 64.45-33.25m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 8.15m iar curbele de virare care asigura fluxul auto pe lotul studiat au fost propuse conform puzurilor aprobate din imediata vecinatate.

Accesul pentru vizitatori se va poziona pe fatada principala(spre DJ709B), iar accesul destinat angajatilor si aprovizionarii este pozitionat in zona centrala a zonei edificabile cu o latime de 17.22m(destinat autovehiculelor de tip TIR).

Suprafata minima de spatiu verde propus este de 3975mp(39.75%) cu obligativitatea plantarii a 80 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.

Constructia propusa nu va avea demisol.

03. INDICI URBANISTICI

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|------------|
| Procentul de ocupare a terenului | P.O.T maxim admis | 35.00% |
| Coeficientul de utilizare a terenului | C.U.T. maxim admis | 0,70 |
| Spatiu verde amenajat | min | 39% |
| Parcari | | 34 locuri. |

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| | Existent | | Propus | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren agricol | 24217 | 89.42 | 14217 | 52.50 |
| Zona carosabil acces din DJ709 | 1640 | 6.06 | 1640 | 6.06 |
| Drum de exploatare | 1225 | 4.52 | 1225 | 4.52 |
| Zona servicii, depozitare, comert, productie | - | - | 10000 | 36.92 |
| TOTAL: | 27082 | 100,00 | 27082 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

| | Existent | | Propus | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren Arabil | 10000 | 100,00 | - | - |
| Zona servicii, depozitare, comert, productie | - | - | 3500 | 35.00 |
| Platforme, parcaje, trotuare, acces | - | - | 2525 | 25.25 |
| Spatii verzi | - | - | 3975 | 39.75 |
| TOTAL: | 10000 | 100,00 | 10000 | 100,00 |

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de str.Ovidiu cladirea va fi amplasata la min 23.35m fata de axul drumului.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 34 locuri de parcare si un acces din DJ709B.



II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

| | |
|--|---|
| AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari | DEFICIENTE - necesitatea realizarii unui acces |
| OPORTUNITATI - Ridicarea calitatii zonei - dezvoltarea zonei | AMENINTARI - Pastrarea stadiului actual duce la degradarea zonei si a infrastructurii - Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban |

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este accesul in incinta.

Procentul minim de 15% zona verde determina, de asemenea, configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obtinerea avizului de oportunitate a P.U.Z.-ului.

03. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Racordare la put forat.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face intr-un sistem de bazine vidanjabile.

Ape menajere:

Racordare la un sistem de bazine vidanjabile.

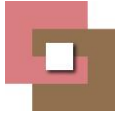
Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale:

Nu este cazul.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.



04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de spatiu comercial, servicii, depozitare, productie nepoluanta si birouri. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecarei parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor - spatiu comercial si birouri, servicii, depozitare, productie nepoluanta .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității. Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea construcției propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile colectate în puștele specifice se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 15% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesare precum și perimetral parcelelor. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

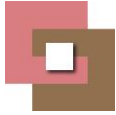
Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune amenajarea unui acces corespunzător dimensionat din DJ709B care să deservească funcțiunile propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.



Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Caile de comunicatii (DJ709B) si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corepsunzator.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Pentru zona de locuit si functiuni complementare , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de 15% spatiu verde.

III. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definita prin documentatiile de urbanism aprobate in aceasta zona; proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alt investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, ale zonei canalului precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecărei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistentia factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor in zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine si un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.Primul este crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin