



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
PREDA OLGA MIHAELA,
PREDA ALEXANDRU COSMIN
proiect nr. : 52/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT
"CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ"

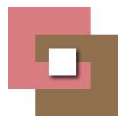
Beneficiari: **PREDA OLGA MIHAELA**
PREDA ALEXANDRU COSMIN



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari:	PREDA OLGA MIHAELA, PREDA ALEXANDRU COSMIN
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	52 /2021
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 SUPTORATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

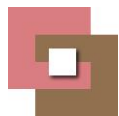
CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	PREDA OLGA MIHAELA, PREDA ALEXANDRU COSMIN
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT "CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	52 /2021
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor PREDA OLGA MIHAELA, PREDA ALEXANDRU COSMIN , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. pentru CONSTRUIRE LOCUINTA SI GARAJ, in jud. Arad, mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Eugen Barbul, nr. 11, C.F. nr. 331653 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. 331653 Arad, nr. Top. 331653, cu o suprafata de 755 mp.

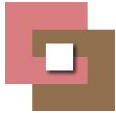
Parcela studiata (avand suprafata totala = 755 mp, conform C.F. nr. 331653. Arad) este delimitata:

la Nord –proprietate privata, identificata prin nr.top. 476/6; 476/7/133

la Vest – Str. Eugen Barbul

la Est –proprietate privata, identificata prin nr.top. 476/6:476/7/160

la Sud –proprietate privata, identificata prin nr.top. 476/6:476/7/135



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, preturile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe, situate cât mai aproape de Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona este situată în mun. Arad, în partea de est a străzii Eugen Barbul, fiind o zonă cu caracter rezidențial, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.

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 aproximativ dreptunghiulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii PREDA OLGA MIHAELA, PREDA ALEXANDRU COSMIN sunt proprietarii imobilului înscris în C.F. nr. 331653 Arad, nr. Top. 331653, cu o suprafață de 755 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6; 476/7/133

la Vest – Str. Eugen Barbul

la Est – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6:476/7/160

la Sud – proprietate privată, identificată prin nr. top. 476/6:476/7/135

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURĂ :

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

În partea de vest a parcelei, se află strada Eugen Barbul de unde se va face și accesul pe parcelă.

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

Pentru moment în zonă nu există linie de transport public; se presupune că acesta se va dezvolta odată cu darea în funcțiune a locuințelor și crearea de locuri de muncă cu fluxuri de persoane.



Capacitati de trafic.

Strada Eugen Barbul preia traficul din imediata apropiere a amplasamentului.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona cuprinde toate utilitatile si dotarile necesare bunei functionari.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, pe strada Eugen Barbul.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala, pe strada Eugen Barbul.

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:

În zona studiată există rețea de gaz.

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

Nu este cazul.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, in prezent, este curti constructii in intravilan. Terenul este liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de locuire si un garaj.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire.

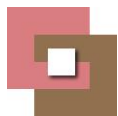
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de locuire.

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1,2
Spatiu verde amenajat _____		min 20%
Drum acces, alei si parcarri _____		20%



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Teren intravilan	755	100,0	0	0
Zona locuinta	0	0	302	40,00
Cai de comunicatie	0	0	54	7,15
Spatii verzi	0	0	399	52,85
TOTAL:	755	100,0	755	100,00

04. REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E, cu inaltime maxima de 10,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea de la aliniamentul stradal este de min. 0,60m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil, Art.615 care prevede urmatoarele :

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
- (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fata de limitele laterale ale parcelei, constructia se va retrage cu min. 0.60 m fata de latura Nord; min. 3.50 m fata de latura Sud; min. 12.00 m fata de latura Est; min. 0.60 m fata de latura Vest.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

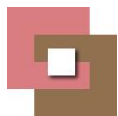
Pe terenul studiat se va amenaja un acces auto principal din strada Eugen Barbul cu latimea de maxim 3.50 m, locurile de parcare amenajandu-se in incinta.

Pe amplasamentul studiat se propun 2 locuri de parcare.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, dar departe de aglomeratia urbana -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - strada neamenajata
OPORTUNITATI - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona	AMENINTARI - Pastrarea stadiului actual duce la degradarea zonei si a infrastructurii



- dezvoltarea zonei

- 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 20% 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 initiere 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 rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face direct pe sol si in rețeaua stradala.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localitatii. (de pe str. Eugen Barbul)

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:

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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 functiunilor de locuire.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor de locuire.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

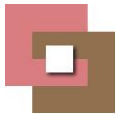
Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

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 acvatic: 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 pubele standardizate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate – 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 20% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști și arbori, pomi fructiferi etc.

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 drum de acces din strada Eugen Barbul, care să deservească parcela studiată.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

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

Nu este cazul.

Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată

Spatiu verde se normează la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modific. prin HG 855/2001, anexa 6.

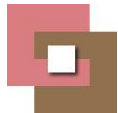
IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definită prin documentațiile de urbanism aprobate în această zonă; proiectul de față urmărește particularizarea acestei strategii la scară mică, a terenului studiat și introducerea acestuia în circuitul funcțional prin asigurarea condițiilor optime pentru dezvoltare ulterioară.

La scară mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investiția propusă.



Aici se insumeaza costurile de amenajare acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : strada Eugen Barbul si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistența 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 unor alti investitori privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: cresterea spatiului verde amenajat, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.stag.Zubcu Mihai