



STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.
afereant in vederea construirii unei zone rezidentiale
formate din case de locuit
Jud.Arad,mun.Arad, str.Toth Arpad, nr. 18 si 20; C.F. nr.322418 si
C.F. NR.316318

Beneficiar: **BOCSA ADELAIDE – LOREDANA**
BOCSA EDUARD ANDREEAS
Jud.Arad, mun.Arad, str. Torh Arpad, nr 18 si 20.



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	BOCSA ADELAIDE – LOREDANA BOCSA EDUARD ANDREEAS
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea construirii unei zone rezidentiale formate din case de locuit
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, str.Toth Arpad, nr.18 si 20; C.F. nr. 322418 si C.F. nr.316318;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	63/2021
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 SUPTATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. PROPUNERE URBANISTICA

Întocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	BOCSA ADELAIDE – LOREDANA BOCSA EDUARD ANDREEAS
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea construirii unei zone rezidentiale formate din case de locuit
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, str.Toth Arpad, nr.18 si 20; C.F. nr. 322418 si C.F. nr.316318;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	63/2021
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului BOCSA ADELAIDE – LOREDANA și BOCSA EDUARD ANDREEAS care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea întocmirii unui PUZ și RLU aferent în vederea construirii unei zone rezidentiale formate din case de locuit în jud. Arad, mun.Arad, str.Toth Arpad, nr.18 și 20; C.F. nr. 322418 și C.F. nr.316318;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N-v a municipiului Arad, la Sud de E 68 , jud.Arad. Are suprafața de 1494 mp conform C.F. nr. 322418 și C.F. nr.316318;

Folosința actuală : curți construcții , proprietate privată, intravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 21 zona predominant rezidențială;

Parcela studiată (având S totală=1494mp) sunt delimitate:

la Nord – str.Toth Arpad nr. cad.355617

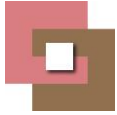
la Est- teren curți construcții Nr.cad. 14114

la Vest - teren curți construcții Nr.cad. 322192

la Sud - curți construcții Nr.cad.342541; Nr. cad.14114;

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în Arad.



Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situată în partea de Sud a DN7-E 68 Arad-Nadlac. Folosința zonei curții construcției este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant rezidențială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Categoria de folosință este de curții construcției, terenul este momentan ocupat de construcții fără o valoare semnificativă care urmează a fi demolate.

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 BOCSA ADELAIDE – LOREDANA și BOCSA EDUARD ANDREEAS proprietar ai parcelei C.F. nr. 322418 și C.F. nr. 316318, cu o suprafață de 1494 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – str. Toth Arpad nr. cad. 355617

la Est- teren curții construcției Nr. cad. 14114

la Vest - teren curții construcției Nr. cad. 322192

la Sud - curții construcției Nr. cad. 342541; Nr. cad. 14114;

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 Sud a drumului național DN7-E 68 Arad-Nadlac. Zona curții construcției este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant rezidențială;

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

Nu este cazul.

Capacități de trafic.

În partea de Nord a parcelelor cu C.F. nr. 322418 și C.F. nr. 316318, se află str. Toth Arpad;

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Alimentarea cu apă:

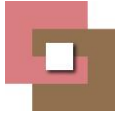
În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată 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 există rețea de gaze naturale.

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

Pe str. Toth Arpad 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. 322418 si C.F. nr.316318; curti constructii in intravilan - suprafata 1494 mp;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR 21, zona rezidentiala;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren exista constructiile C1 si C2 care urmeaza a fi demolate.

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 6 parcele pentru locuinte cuplate cu regim de inaltime P+1E, parcelele vor fi orientate catre strada nou propusa (drum privat) avand prospectul stradal de 8.00m.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt locuinte.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se va lotiza terenul cu parcele izolate sau cuplate, avand destinatia de locuinte astfel:

- terenul studiat este impartit in 6 parcele cu suprafata intre 159 mp- 182 mp avand latime la front intre 11.23m- 11.31m

Loturile 1 si 6 vor fi retrase cu min.6m fata latura Nordica (Str.Toth Arpad).

Zona edificabila din loturile 3 si 4 va fi retrasa cu min. 60cm fata de latura Sudica.(curti constructii Nr.cad.342541; Nr. cad.14114;)

-**lot 1 -3-** retragerile zonei construibile - min.5.00m fata de frontul stradal (Est),fata de latura Nord amplasamentul va fi pe limita de proprietate, fata de latura Vestica(posterioara) va fi retras cu min. 2m iar fata de latura Sudica zona edificabila va fi pe limita de proprietate alipit de lotul vecin(exceptie lotul 3);

-**lot 4-6-** retragerile zonei construibile - min.5.00m fata de frontul stradal (Vest), ,fata de latura Nord amplasamentul va fi pe limita de proprietate, fata de latura Estica(posterioara) va fi retras cu min. 2m iar fata de latura Sudica va fi pe limita de proprietate alipit de lotul vecin(exceptie lotul 4);

Pe o latura a fiecarei parcele se propun: parcare masinilor in incinta avand latimea de 3.00 m, un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 20%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 5.70 m, compus din drum carosabil cu o banda de 3.50 m cu o zona de intoarcere in forma de "T " prevazut cu trotuar de 1.00 m pe o latura; parcaje adiacente(2.30 m) si zone verzi de aliniament (1.20 m).

Constructiile propuse pe loturile 1-6 nu vor avea demisol.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in regim privat.

Astfel colectarea deseurilor se va face de pe platforma pozitionata la intrarea spre zona rezidentiala.



03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,9
Spatiu verde amenajat	min 20%	
Drum acces, alei si parcare		

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala	1 293	86.55	1 494	100
Locuinte	201	13.45	399	26.7
Carosabil	0	0	122.11	14.4
Alei pietonale/ acces la parcele	0	0	34.85	2.5
Platforme, parcaje, trotuare in lotur	0	0	104.58	7.0
Spatii verzi in loturi	0	0	403.19	27.0
Zona verde de aliniament/parc/dale inierbate	0	0	332.33	22.4
TOTAL:	1 494	100,00	1 494	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de noul aliniament stradal din incinta, zona edificabila este propusa cu o distanta de min. 5m.

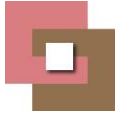
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in ansamblul rezidential se va realiza printr-un drum carosabil propus (cu o banda de circulatie 3.50 m iar profilul stradal de 8.00m), perpendicular din str. Toth Arpad.

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de minim 3.00 m din drumul carosabil privat propus si parcajul auto in incinta.



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 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 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 rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in reteaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la reteaua de canalizare a localitatii.

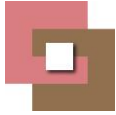
Alimentare cu energie electrică:

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

Alimentare cu gaze naturale:

Racordare la reteaua 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 estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii de zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor - zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător. Posibilitatea apariției de zgomot și vibrații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției. Posibilitatea apariției unor radiații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției. Posibilitatea apariției acestui tip de poluanți va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

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 fiecărei parcele rezultate în parte.

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 20% 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.

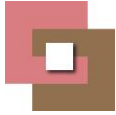
Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

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 corespunzator dimensionat din str.Toth Arpad care sa deserveasca parcelele studiate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Cale de comunicatii (str Toth Arpad) 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 20% 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 fiecarei 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 inexistenta 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