



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
Singiorzan Miriam Elisabeta
Lunga Benjamin
Lunga Natanael
proiect nr. : 57/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

“Zona rezidentiala si functiuni complementare”

Beneficiari: **Singiorzan Miriam Elisabeta**
Lunga Benjamin
Lunga Natanael



ISO
9.001

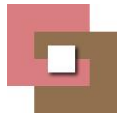
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Beniamin, Lunga Natanael
Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: "Zona rezidentiala si functiuni complementare"
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 57 /2022
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. CONCEPTUL PROPUȘI
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,

arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,

arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: "Zona rezidentiala si functiuni complementare"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	57 /2022
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael, care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea întocmirii unui P.U.Z. și R.L.U. pentru Zona rezidentială și funcțiuni complementare, în jud. Arad, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris în:

C.F. nr. 321091 Arad, cu o suprafață de 2344 mp.

Parcela studiată (având suprafața totală = 2344 mp, conform C.F. nr. 321091. Arad) este delimitată:

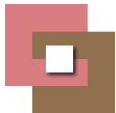
la Nord –Str. Iosif Lengyel

la Vest – proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 543-545

la Est –proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 549-551

la Sud –proprietate privată, identificată prin C.F. 306771

–proprietate privată, identificată prin C.F. 306791



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, prețurile 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 sud a străzii Iosif Lengyel, 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 Câmpia 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 Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael sunt proprietarii imobilului înscris în C.F. nr. 321091 Arad, nr. Top. 546-548, cu o suprafață de 2344 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – Str. Iosif Lengyel

la Vest – proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 543-545

la Est – proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 549-551

la Sud – proprietate privată, identificată prin C.F. 306771

– proprietate privată, identificată prin C.F. 306791

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

În partea de nord a parcelei, se află strada Iosif Lengyel de unde se va face și accesul pe parcelă.

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



Pentru moment in zona nu exista linie de transport public; se presupune ca acesta se va dezvolta odata cu darea in functiune a locuintelor si crearea de locuri de munca cu fluxuri de persoane.

Capacitati de trafic.

Strada Iosif Lengyel 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 studiată exista rețea de alimentare cu apă, pe strada Iosif Lengyel.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala, pe strada Iosif Lengyel.

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. Pe teren se afla o constructie situata la frontul stradal cu functiunea de cabinet stomatologic si locuinta care se va pastra.

II. INDICATORII PROPUSI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de locuire in partea de sud a terenului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire si functiuni complementare.

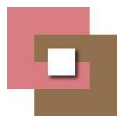
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de locuire si functiuni complementare.

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	12.45%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,4
Spatiu verde amenajat _____		min 20%
Drum acces, alei si parcare _____		15.5%



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	6916	85,12	4715	58,03
Cai de comunicatie si transport rutier	1083	13,33	1477	18,18
Spatii verzi	126	1,55	1933	23,79
TOTAL:	8 125	100,0	8 125	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuinta	294	12.54	494	21,08
Cai de comunicatie	0	0	363	15,50
Spatii verzi	2050	87.46	1487	63,44
TOTAL:	2344	100,0	2344	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M, cu înălțime maximă de 11,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Terenul se va lotiza în 2 loturi distincte. Lotul cu numărul 1 va cuprinde construcția existentă și accesul cu drept de servitute pentru lotul cu numărul 2.

În cadrul lotului cu numărul 2 construcția va avea următoarele retrageri :

- la nord min.1.00m
- la sud min.39.16m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

Pe latura vestică în cazul amplasării de ferestre se vor respecta prevederile codului civil. (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.)

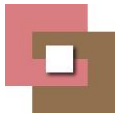
Pentru parcela din față au fost prevăzute 5 locuri de parcare (3 pentru cabinetul stomatologic și 2 pentru locuința individuală). (5.3.1. -Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

06. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

- (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 neparalele 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 exterioră 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 :

- la nord min.1.00m
- la sud min.39.16m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

Pe latura estica a parcelei se propune drumul de acces si parcarea masinilor in incinta lotului 1 si 2.

Drumul de acces are latimea de 3.50 m, cladirea propusa are un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 35%.

Pentru fiecare 50 mp de spatiu verde aferent fiecarui lot se propune plantarea unui arbor conform HCL572/26.11.2022.(Pentru suprafata de 1487mp se propune plantarea a minim 30 arbori).

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

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

Pe amplasamentul studiat se propun 7 locuri de parcare(5 pe parcela numarul 1 si 2 pe parcela numarul 2).

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

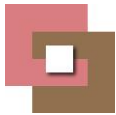
AVANTAJE -zona usor accesibila, dar departe de aglomeratia urbana -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - Lipsa unor cladiri cu functiuni care sa stimuleze dezvoltarea economica in zona
OPORTUNITATI - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona - dezvoltarea 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 35% 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 obținerea avizului de inițiere 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, după cum urmează:

Alimentarea cu apă:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face direct pe sol și în rețeaua strădală.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității. (de pe str. Iosif Lengyel)

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 existentă în zonă.

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 funcțiunilor de locuire.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor de locuire.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

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 la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere 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 acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

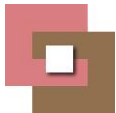
Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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 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 controlata 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 35% din suprafata .

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 Iosif Lengyel, 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

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

IV. CONSECINTE ECONOMICE ȘI 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 SUPTORATE DE INVESTITOR

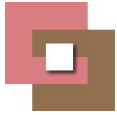
Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces, rețele proprii și racorduri la rețeaua publică, amenajări ale parcelei, precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a funcțiunii propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proprietate: strada Iosif Lengyel și rețelele de utilități .

CONCLUZII



Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în: creșterea spațiului verde amenajat, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.stag.Zubcu Mihai