



STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.:
"CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA"
Beneficiari: **TIMBUS RALUCA**
ALT HELMUTH
ALT CORNELIA



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: Timbus Raluca; Alt Helmuth; Alt Cornelia
Denumirelucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numarproiect: 93/2023
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 SUPTORATE DE INVESTITOR

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRARE IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ
04. ILUSTRATII URBANISTICE

Întocmit,
arh. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	Timbus Raluca; Alt Helmuth; Alt Cornelia
Denumirelucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numarproiect:	93/2023
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **Timbus Raluca; Alt Helmuth; Alt Cornelia**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea - INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA - jud. ARAD, mun. Arad, str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad, prin Certificatul de Urbanism cu nr.51/ 11.01.2024.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, , str. Bogdan Voievod, nr.65-67, C.F. nr. 364746;364747 Arad
Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:
C.F. nr.. 364746;364747 Arad cu o suprafata de 3724 mp.

Parcellele studiate (avand suprafata totala =3724 mp, conform C.F. nr. 364746;364747 Arad) sunt delimitate:
la Nord – str.Bogdan Voievod, nr.cad. 355821.

- proprietate privata, Nr.cad.351140;
- proprietate privata, Nr.cad.351141;
- proprietate privata, Nr.cad.317402;
- proprietate privata, Nr.cad.364255;

la Est - proprietate privata, Nr.cad.365323;
proprietate privata, Nr.cad.351140;

la Vest- proprietate privata, Nr.cad.364255;
str.Fantanei, nr.cad. 356273

la Sud-proprietate privata, Nr.cad.323998;
-proprietate privata, Nr.cad.365323;



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata este situata in mun. Arad, in partea de nord fata de str.C.A. Vlaicu, fiind o zona cu caracter rezidential, in zona existand construite cladiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest, acoperit in prezent de vegetatie ierboasa.

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate în planul cadastral anexat.

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

Amplasamentul studiat are o forma aproximativ dreptunghiulara cu mici neregularitati.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

In prezent beneficiarul imobilului înscris in C.F. nr. 364746;364747 Arad cu o suprafata de 3724 mp. Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – str.Bogdan Voievod, nr.cad. 355821.

- proprietate privata, Nr.cad.351140;
- proprietate privata, Nr.cad.351141;
- proprietate privata, Nr.cad.317402;
- proprietate privata, Nr.cad.364255;

la Est - proprietate privata, Nr.cad.365323;
proprietate privata, Nr.cad.351140;

la Vest- proprietate privata, Nr.cad.364255;
str.Fantanei, nr.cad. 356273

la Sud-proprietate privata, Nr.cad.323998;
-proprietate privata, Nr.cad.365323;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judetean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

In partea de nord a parcelei, se afla str.Bogdan Voievod

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

Nu exista linie de transport public;

Capacitati de trafic.

Strada Fantanei si str.Bogdan Voievod 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 studziata exista retea de alimentare cu apa, pe str.Bogdan Voievod.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizar emenajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

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

Alimentarecu 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, curti constructii in intravilan.

II. INDICATORII PROPUSI

Pe teren nu exista constructii iar terenul este liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone cu functiunea de locuire tip condominiu cu accesul pietonal si auto din str.Bogdan Voievod si str. Fantanei;

Ansamblul va fi unul de tip condomeniu iar terenul va fi de tip parte comuna.

Zona / terenurile dintre proprietatile ansamblului nu se vor imprejmui ;

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funciunea propusa este de Locuinte individuale cu teren de tip condomeniu;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala functiune propusa este de locuinte individuale ;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

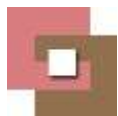
03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T maxim admis 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus 0.8

Spatiu verde _____ min 35 %



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	8590	73,6	4866	41,7
Zona rezidentiala	-	-	3724	31,9
Cai de comunicatie si transport rutier	1335	11,4	1335	11,4
Spatii verzi	1750	15,0	1750	15,0
TOTAL:	11 675	100,0	11 675	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona locuire (curti constructii)	3724	100,0	-	-
Zona rezidentiala - ansamblu tip codominiu	-	-	1303	35,00
Carosabil	-	-	775	20,80
Alei, parcar	-	-	343	9,20
Spatii verzi	-	-	1303	35,00
TOTAL:	3724	100,0	3724	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+1E, cu înaltime maxima de 10,00m.

- înaltimea maxima la coama 10.00 m
- înaltimea maxima la streasina 8.00 m

05. REGIM DE ALINIERE

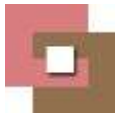
Retragerea de la aliniamentul stradal

- Pentru cladirea C1 :
 - pe latura de Nord si Vest este pe limita de proprietate;
- Pentru cladirea C2 :
 - la min. 3.80m fata de frontul stradal propus

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

- Pentru cladirea C1 :
 - pe latura de Nord si Vest este pe limita de proprietate;
 - pe latura Sudica cladirea se va amplasa la min. 9.25m fata de limita de proprietate
 - pe latura Vestica cladirea se va amplasa la min. 3.50m fata de limita de proprietate
- Pentru cladirea C2 :
 - la min. 3.80m fata de frontul stradal propus(vest)
 - pe latura de Nord si Sud cladirea se va amplasa la min. 0.60m fata de limita de proprietate;
 - pe latura Estica cladirea se va amplasa la min. 7.80m fata de limita de proprietate



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul pe terenul studiat se va face din strada Bogdan Voievod si Str.Fantanei, cu latimea de 10.50 m. Drumul din incinta va fi cu dublu sens, cu intrare de pe o latura a constructiei. De-a lungul drumului vor fi dispuse 40 parcarei.

Drumul din interiorul parcelei va fi privat.

Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usora ccesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare buneii functionari	DEFICIENTE - lipsa unor noi module de locuit
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 de termina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 :

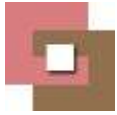
Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in reteaua pluviala stradala.



Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

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 gaze existentă în 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 funcțiunilor de locuințe și funcțiuni complementare.

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 locuințe și funcțiuni complementare.

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 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 35 % din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 35% din spațiul verde.

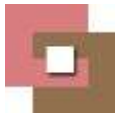
Protecția bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

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



Se pastreaza accesul in incinta care sa deserveasca parcela studiata.

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 pentruzonă.

Nu este cazul.

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

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

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

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 alti investitori catre actiune.

V. 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 acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alteinterventii 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 Bogdan Voievod si str.Fantanei si retelele de utilitati .

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 cresterea 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 dinpunct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.. Zubcu Mihai