



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
PUZ proiect nr. : 45/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

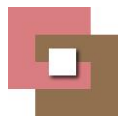
ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.:
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE"
Beneficiari: **SC BENILA GROUP SRL**



ISO
9.001

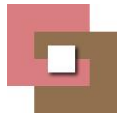
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: S.C. BENILA GROUP SRL
Denumirelucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Ana Ipatescu, nr.6, C.F. nr. 354181 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numarproiect: 45/2021
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**

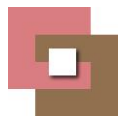
CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

- 01.' ZONA STUDIATA - EXTINSA
01. SITUATIA EXISTENTA
02. REGLEMENTARI URBANISTICE

Întocmit,
arh.stag.Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	S.C. BENILA GROUP S.R.L
Denumirelucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Ana Ipatescu, nr.6, C.F. nr. 354181 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numarproiect:	45 /2021
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **S.C. BENILA GROUP S.R.L**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea ELABORARII P.U.Z. si R.L.U.pentru:

"CONSTRUIRELOCUINTE COLECTIVE" jud. ARAD, mun. Arad, str. Ana Ipatescu, nr.6, C.F. nr. 354181 Arad,prin Certificatul de Urbanism cu nr.1557/ 10.08.2021.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Ana Ipatescu, nr.6, C.F. nr. 354181 Arad

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr.. 354181 Arad cu o suprafata de 1796 mp.

Parcela studiata (avand suprafata totala =1796 mp, conform C.F. nr. 354181 Arad) este delimitata:
la Nord – str.Ana Ipatescu.

la Vest- proprietate privata imobil apartamente;nr.4 identificat prin Cf.nr.312943, nr.top. 1227-1228.

la Est- proprietate privata, identificata prin Nr.cf.311762(nr.8);Str.Castanilor nr. 2 – Nr.Cf. 346383

nr.top. 1233-1234/2.b.2; Str.Castanilor nr.4 Nr.cf.323547, nr.top. 1233-1234/2.a; Str.Castanilor nr.6 Nr.cf. 342420

la Sud-proprietate privata str.Castanilor nr.8, Nr.cf.314139, nr.top. 1235-1236/a



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 sud fata de str.Ana Ipatescu, 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 exactă 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.354181 Arad cu o suprafata de 1796 mp, este SC BENILA GROUP SRL.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord –str.Ana Ipatescu

la Vest- proprietate privata imobil apartamente;nr.4 identificat prin Cf.nr.312943, nr.top. 1227-1228

la Est - proprietate privata, identificata prin Nr.cf.311762(nr.8); Str.Castanilor nr. 2 – Nr.Cf. 346383

nr.top. 1233-1234/2.b.2; Str.Castanilor nr.4 Nr.cf.323547, nr.top. 1233-1234/2.a; Str.Castanilor nr.6 Nr.cf. 342420

la Sud- proprietate privata str.Castanilor nr.8, Nr.cf.314139, nr.top. 1235-1236/a

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.Ana Ipatescu.

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

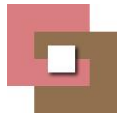
Nu exista linie de transport public;

Capacitati de trafic.

Strada Ana Ipatescu 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 Ana Ipatescu.

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 PROPUȘI

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 solicită realizarea unei zone cu functiunea de locuire(10 apartamente tip condominiu aflate in de cladire P+1E) cu accesul pietonal si auto din str.Ana Ipatescu ;

Ansamblul va fi unul de tip condominiu cu 10 apartamente.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire colectiva tip condominiu;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este de locuire colectiva tip condominiu;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

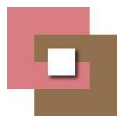
Prospectul stradal nou propus va avea minim 3.50 m, compus din drum carosabil cu o banda de 3.50 m cu o zona de intoarcere in forma de "T "; parcaje adiacente(6.00 m) si zone verzi de aliniament (0.50 m).

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus 0.9

Spatiu verde _____ min 20 %



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii(locuinte colective)	1796	100,0	630	35.2
Carosabil / pietonal / platforma	0	0	473	26.3
Spatii verzi / loc de joaca (din care dale inierbate parcaje)	0 0	0 0	692 (210)	38.5 (11.6)
TOTAL:	1796	100,00	1796	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+1E, cu înălțime maximă de 8,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea de la aliniamentul stradal pe latura de Nord este de 5.40m;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 5.40m , la Vest min 4.00 m, la Est 10.00 m, iar la Sud 0.60 m.

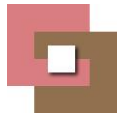
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul pe terenul studiat se va face din strada Ana Ipatescu, cu latimea de 3.50 m. Drumul din incinta va fi cu un singur sens, cu intrare de pe o latura a constructiei. De-a lungul drumului vor fi dispuse 18 parcare, 9 fiind realizate din dale inierbate incadrându-se în cei 38.5% din suprafata alocata spatiului verde.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 3.50 m, compus din drum carosabil cu o banda de 3.50 m cu o zona de intoarcere în forma de "T "; parcaje adiacente(6.00 m) si zone verzi de aliniament (0.50 m).

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 bunei 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 20% 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 retea de pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la retea 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.

Alimentarecu gaze naturale:

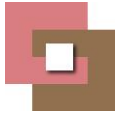
Racordare la retea de gaze existenta in zona.

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 locuinte si functiuni complementare.



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 locuinte si functiuni complementare.

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 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 20 % din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 20% din spațiul verde.

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 pastreaza accesul in incinta care sa deserveasca parcela studiata.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

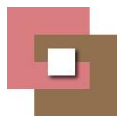
Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

Marcarea punctelor 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 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 Ana Ipatescu 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.stag. Zubcu Mihai