



STUDIU DE OPORTUNITATE

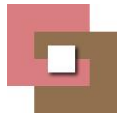
INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU
"CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA
PARTER"

Beneficiari: **BODEA IOAN-PAUL,**
BODEA REBECA



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: BODEA IOAN-PAUL, BODEA REBECA
Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU
"CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, C.F. nr. 350754 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 74 /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 TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE

Întocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	BODEA IOAN-PAUL, BODEA REBECA
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, C.F. nr. 350754 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	74 /2021
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **BODEA IOAN-PAUL si sotia BODEA REBECA**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru :
"CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER" jud. ARAD, mun. Arad,
C.F. nr. 350754 Arad

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, C.F. nr. 350754 Arad

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. . 350754 Arad cu o suprafata de 3043 mp.

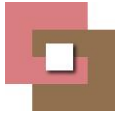
Parcela studiata (avand suprafata totala = 3043 mp, conform C.F. nr. 350754 Arad) este delimitata:

la Nord –DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Vest- Canalul Ier, HCN1409, cad.350753

la Est - DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Sud- str.Spataru Preda



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 spații comerciale/ servicii la parter, situate în Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este situată în mun. Arad, în partea de nord față de E68, fiind o zonă cu caracter rezidențial, și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație spontană.

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 neregulată.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

În prezent beneficiarii pentru imobilul înscris în C.F. nr. 350754 Arad cu o suprafață de 3043 mp, sunt BODEA IOAN-PAUL și soția BODEA REBECA.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord –DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Vest- Canalul Ier, HCN1409, cad.350753

la Est - DJ709C, cad.333519, str.Campurilor

la Sud- str.Spataru Preda

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 vest a parcelei, se află str.Campurilor.

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

Nu există linie de transport public;

Capacitati de trafic.

Strada Campurilor și str.Spataru Preda preia traficul din imediată 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 Calea Campurilor si str.Spataru Preda

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

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, neproductiv in extravilan

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren nu exista constructii.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de Cladire cu spatii comerciale, birouri si locuinte.

In cadrul corpului unu de cladire se propun 18 apartamente de locuit, cu accesul pietonal si auto din strada propusa pe teren.

La parterul corpului doi se propune un spatiu cu functiunea de comert/servicii cu accesul pietonal din strada propusa pe teren, iar la etajul 1,2 si etajul retras vor fi 13 apartamente de locuit, cu accesul pietonal si auto din strada propusa pe teren.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de Cladire cu spatii comerciale, birouri si locuinte.

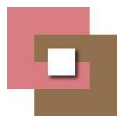
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala functiune propusa este aceea de locuinte si comert/servicii.

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	25%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	0.8
Spatiu verde amenajat _____		min 40%
Drum acces, alei si parcare _____		39.26%



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala/comerciala	0	0	631	20.74
Carosabil	0	0	594	19.52
Alei pietonale/ acces la parcele	0	0	105	3.45
Parcaje, trotuare in loturi	0	0	493	16.29
Platforme	0	0	0	0
Zona verde(aliniament/parc/dale inierbate)	3.043	100.00	1220	40.00
TOTAL:	3.043	100,00	3.043	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+2E+Er, cu inaltime maxima de 15,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea de la aliniamentul stradal pe latura de Est este de 9,00 - 11.50 m, iar fata de str.Spataru Preda de 3m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Est a parcelei(str.Campurilor), constructia se va retrage cu min. 24,00 m , la Sud(str.Spataru Preda) min. 3m, la Vest(Canalul Ier) si nord(Canalul Ier) cu min. 3 m.

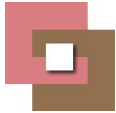
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul pe terenul studiat se va face din strada Spataru Preda, din care se continua accesul carosabil de 6.00 m in incinta iar perpendicular pe acesta sunt dispuse 18 parcare (1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525).

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - lipsa unor servicii complementare
OPORTUNITATI - procentul de zone verzi 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 40% 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 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, după cum urmează:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială strădală.

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 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 funcțiilor 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 funcțiilor 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:

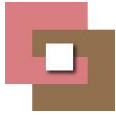
Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

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 28% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon reprezentând 28% din suprafața terenului.

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 drum de acces din str.Spataru Preda.

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 modific. 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 Campurilor și Spataru Preda 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 controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.stag. Zubcu Mihai