



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. :
ZONA REZIDENTIALA

Jud.Arad,mun.Arad, str.Gradinarilor, nr. 45; C.F. nr.308795

Beneficiar: NEAMTU CALIN-ADRIAN
NEAMTU CARMEN

Jud.Arad, mun.Arad, str. Gradinarilor, nr 45.



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	NEAMTU CALIN-ADRIAN NEAMTU CARMEN
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z SI R.L.U. : ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, str.Gradinarilor, nr.45; C.F. nr. 308795;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	55/2022
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 SUPTATE 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. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	NEAMTU CALIN-ADRIAN NEAMTU CARMEN
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z SI R.L.U. : ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, str.Gradinarilor, nr.45; C.F. nr. 308795;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	55/2022
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului NEAMTU CALIN-ADRIAN și NEAMTU CARMEN care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea întocmirii unui PUZ și RLU aferent în vederea construirii unei zone rezidențiale formate din case de locuit în jud. Arad, mun.Arad, str.Gradinarilor, nr.45; C.F. nr. 308795.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N-v a municipiului Arad, la Nord de Calea Aurel Vlaicu, jud.Arad.

Are suprafața de 1955 mp conform C.F. nr. 308795;

Folosința actuală : curți construcții , proprietate privată, intravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 24 zona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;

Parcela studiată (având S totală=1955mp) sunt delimitate:

la Nord – str.Gradinarilor nr. cad.355888

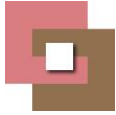
la Est- teren curți construcții Nr.cad. 321190

la Vest - teren curți construcții Nr.cad. 353620

la Sud - curți construcții Nr.cad.351354;

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 Nord față de Calea Aurel Vlaicu. Folosința zonei curți construcții este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant rezidențială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Categoria de folosință este de curți construcții, terenul este momentan liber de construcții.

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 (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Beneficiarul NEAMTU CALIN-ADRIAN și NEAMTU CARMEN proprietar ai parcelei C.F. nr. 308795, cu o suprafață de 1955 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – str. Grădinarilor nr. cad. 355888

la Est- teren curți construcții Nr. cad. 321190

la Vest - teren curți construcții Nr. cad. 353620

la Sud - curți construcții Nr. cad. 351354;

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 Nord față de Calea Aurel Vlaicu. Zona curți construcții 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 parcelei C.F. nr. 308795, se află str. Grădinarilor;

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Alimentarea cu apă:

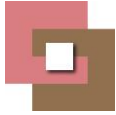
În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

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.Gradinarilor 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. 308795 - curti constructii in intravilan - suprafata 1955 mp;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR 24, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren nu exista constructii existente.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 6 parcele pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E, parcelele vor fi orientate catre strada nou propusa (drum privat) avand prospectul stradal de 7.20m.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt locuinte.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

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

- terenul studiat este impartit in 6 parcele cu suprafata intre 200 mp- 206 mp avand latime la front 14.00m.

Pe fiecare lot propus se vor asigura 2 locuri de parcare.

Accesul pe loturile 1 -6 se va face din strada propusa(drum privat).

Zona edificabila din lotul 1 se va face conform urmatoarelor retrageri :

- 0-1.00m fata de latura nordica (strada Gradinarilor)

- 0-2.00m fata de strada privata propusa in latura estica

-lot 2 -6- retragerile zonei construibile – 0-2.00m fata de frontul stradal propus(Est),fata de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60m, fata de latura Vestica(posterioara) va fi retras cu min. 4.00m iar fata de latura Sudica zona edificabila va fi retrasa cu minim 3.50m

Cladirile amplasate pe parcele de colt, avand deschidere la doua cai de comunicatie, vor fi tratate cu doua fatade principale.

Cladirile propuse nu vor avea enexe gospodaresti care sa duca la modificarera indicatorilor P.O.T. si C.UT.

Pe o latura a fiecarei parcele se propun: parcare masinilor in incinta avand latimea de 3.50 m, 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.(Pe fiecare lot se propune plantarea a minim 3 arbori).

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.20 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 0.80 m pe o latura; parcaje adiacente(2.40 m) si zone verzi de aliniament (0.50 m).



Construcțiile 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	0,8
Spatiu verde amenajat	min	35%
Drum acces, alei si parcare		

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala	1 955	100.00	-	-
Locuinte	0	0	483.36	24.72
Carosabil	0	0	277.76	14.21
Alei pietonale/ acces la parcele	0	0	75.71	3.87
Platforme, parcaje, trotuare in loturi	0	0	204.00	12.28
Spatii verzi in loturi	0	0	522.17	24.87
Zona verde de aliniament/parc/dale inierbate	0	0	392.00	20.05
TOTAL:	1 955	100,00	1 955	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 0-2.00m.

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 7.20m), perpendicular din str. Gradinarilor.

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de minim 3.50 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 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 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 rețeaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localitatii.

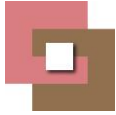
Alimentare cu energie electrică:

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

Alimentare cu gaze naturale:

Racordare la rețeaua 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 fiecăre 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 fiecăre 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 fiecăre 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 fiecăre 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 fiecăre 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 fiecăre parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșuri 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 35% 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 parcelor. 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.Gradinarilor 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 Gradinarilor) 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 35% spatiu verde.

Pentru fiecare 50 mp de spatiu verde aferent fiecarui lot se propune plantarea unui arbor conform HCL572/26.11.2022.(Pe fiecare lot se propune plantarea a minim 3 arbori).

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 alti investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile 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 fiecărei 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