

STUDIU DE OPORTUNITATE

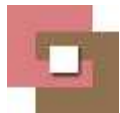
ELABORARE P.U.Z SI R.L.U.
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"

Jud.Arad,mun.Arad, str. Randunicii, nr. FN
C.F. nr.339977; 339936 Arad

Beneficiari: SC ME.BA ERIK HOUSE SRL (CF.nr.339977)

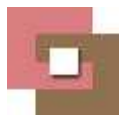
PUSCAS FLORIN-IOAN
BACIS FILIMON-GHEORGHE (CF.nr.339936)
BACIS CAMELIA-IOSANA





FOAIE DE CAPAT

beneficiari	SC ME.BA ERIK HOUSE SRL (CF.nr.339977) PUSCAS FLORIN-IOAN BACIS FILIMON-GHEORGHE (CF.nr.339936) BACIS CAMELIA-IOSANA
denumire lucrare amplasament proiectant general numar proiect faza de proiectare	ELABORARE P.U.Z SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE" Jud.Arad, mun.Arad, str.Randunicii, nr.FN C.F. nr.339977, 339936 Arad; S.C. STACOONS S.R.L 38 /2022 STUDIU DE OPORTUNITATE



BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAP T

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

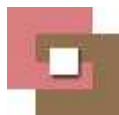
B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘI
04. ILUSTRARE URBANISTICA
05. PLAN PROPUNERE/CORELARE CU PUZ-uri, PUD-uri din zona

Întocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiari	SC ME.BA ERIK HOUSE SRL (CF.nr.339977) PUSCAS FLORIN-IOAN BACIS FILIMON-GHEORGHE (CF.nr.339936) BACIS CAMELIA-IOSANA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"
amplasament	Jud.Arad, mun.Arad, str.Randuncii, nr.FN C.F. nr.339977, 339936 Arad;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L
numar proiect	38 /2022
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documenta ie s-a întocmit la cererea beneficiarilor SC ME.BA ERIK HOUSE SRL cu CF.nr.339977 si PUSCAS FLORIN-IOAN, BACIS FILIMON-GHEORGHE, BACIS CAMELIA-IOSANA cu CF.nr. 339936 care solicit **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent **IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad (cartierul Gradiste).

Are suprafata totala de 11 633 mp conform C.F.nr.339977, 339936 Arad

Folosinta actuala : terenuri arabile, proprietate privata, intravilan CF.nr.339936 si extravilan CF nr.339977;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 55, zona de locuire si functiuni complementare

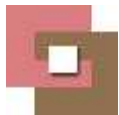
Parcela studiată (avand suprafata totala= **11 633 mp**) sunt delimitate:

la Nord –proprietate privata,teren arabil Nr.Cf. 340018; 339783; 339886; 340264; 340266; 340269;

la Vest- str.Randuncii Nr.CF 360118

la Est- proprietate privata, teren arabil nr.CF 339915; 339887;

la Sud- proprietate privata, teren arabil nr.CF339954; 359498; 359497 (str.Prepelitei); 339922; 350885; 339906;(str.Smochinului); 339887;



Istoric al terenurilor : Municipiul Arad este în continuă dezvoltare cu zone de locuințe. 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 așezare: Zona studiată este în partea de Nord a mun. Arad, în Gradiste. Folosința actuală terenuri arabile, cu funcțiunea dominantă - zona de locuire și funcțiuni complementare;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Pe teren nu sunt construcții doar vegetație ierboasă spontană cu accesul din partea de Vest str. Randunicii.

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 rectangulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii SC ME.BA ERIK HOUSE SRL proprietari ai parcelei cu CF.nr.339977 și PUSCAS FLORIN-IOAN, BACIS FILIMON-GHEORGHE, BACIS CAMELIA-IOSANA proprietari ai parcelei cu CF.nr. 339936 cu o suprafață totală de **11 633 mp**.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord –proprietate privată, teren arabil Nr.Cf. 340018; 339783; 339886; 340264; 340266; 340269;

la Vest- str.Randunicii Nr.CF 360118

la Est- proprietate privată, teren arabil nr.CF 339915; 339887;

la Sud- proprietate privată, teren arabil nr.CF 339904; 350885; 339906; 339922; 359498; 339954; 339939;

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 studiată este în partea de Nord a mun. Arad, în Gradiste. Folosința actuală terenuri arabile, cu funcțiunea dominantă - zona de locuire și funcțiuni complementare;

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

Nu este cazul.

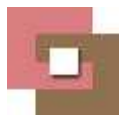
Capacități de trafic.

În partea de Vest a parcelei se află str.Randunicii;

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.

Locații – puncte termice, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Pe str. Randunicii există linie electrică aeriană LEA.

Existența altor elemente va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :

Categoria de folosință a terenului:

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad (Gradiste).

Parcele cu C.F.nr. 339977 Arad cu o suprafață totală de **10129 mp.**(extravilan)

Parcele cu C.F.nr. 339936 Arad cu o suprafață totală de **1500 mp.** (intravilan)

Suprafața totală a parcelelor **11 633 mp.**

Folosința actuală : terenuri arabile, proprietate privată, intravilan și extravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 55, zonă de locuire și funcțiuni complementare;

I. INDICATORII PROPUȘI

Terenul este liber pentru construire.

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării unei zone de locuințe individuale sau cuplate cu drum privat.

Pe amplasamente se propune:

Un rând cu 14 loturi cu zone construibile pentru 14 corpuri de clădire izolate sau cuplate cu orientarea spre Sud către drumul privat din incintă.

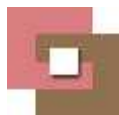
Pe latura opusă sunt 2 loturi (lotul 15 și 16) cu propunerea de locuințe individuale cu orientarea spre Nord spre drumul privat din incintă, lotul 16 (pe colț) cu o latură spre str.Prepelitei..

Regimul de înălțime P;P+1E;P+1E+M/Er; P+2E

Drumul privat din incintă va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str Randunicii. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latură și aliniament de spațiu verde cu dale înierbate pe lângă limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse porțiuni cu piatră cubică pentru limitarea vitezei;

Drumul va avea regim juridic privat dar deschis accesibilității publice, asigurând conexiuni cu str. Randunicii, str.Smochinului, str. Prepelitei și Calea Zimandului.

Se propune un spațiu verde compact / loc de joacă, la intrarea în incintă spre str. Randunicii.



01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de zona locuinte individuale sau cuplate;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se propun **16 parcele** cu zone edificabile pentru locuinte izolate sau cuplate.

Se vor asigura accese auto la drumul privat propus pe parcela, cu pietonale , zone verzi pe parcela;

Solutia urbanistica propune lotizarea terenurilor cu locuinte izolate sau cuplate cu regim de inaltime maxim P+2E cu asigurarea locurilor de parcare pe fiecare lot.

Zonele construibile vor avea retragerile de minim 6.00, maxim 8.00m fata de limitele parcelei spre frontul stradal propus, in aceasta zona se propune parcaj in incinta sau carport.

De eurile menajere se colecteaz în tomberoane i vor fi ridicate de c tre societatea de salubritate a localit ții.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim propus	1.20
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Drum acces, alei		

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

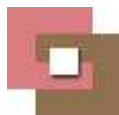
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile	26 473	88.2	14 840	49.4
Zona de locuire	1812	6.0	13 445	44.8
Cai de comunicatie	830	2.8	830	2.8
Trotuare	180	0.6	180	0.6
Spatii verzi	705	2.4	705	2.4
TOTAL:	30 000	100,00	30 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile	11 633	100,0	-	-
Zona pentru locuit (din care suprafata construita)	-	-	9 336 (3 734)	80.2 (40)
Carosabil, trotuar	-	-	1719	14.8
Spatii verzi aliniament/loc de joaca	-	-	537.2	4.6
Dale inierbate	-	-	40.8	0.4
TOTAL:	11 633	100,0	11 633	100,00

BILANT 16 LOTURI PROPUSE

	Propus loturi 1-14		Propus loturi 15-16	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Suprafata construita	220-227	40	186-355	40
Alei	138-143	25	117-223	25
Spatii verzi	192- 199	35	163- 311	35
TOTAL LOT:	550-569	100	466-889	100



04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere de la aliniamentul stradal str.Randunicii la 8.00 m iar alinierea fata de drumul privat la 6.00 m - 8.00 m.

Pe latura opusa sunt 2 loturi (lotul 15 si 16) cu propunerea de locuinte individuale cu orientarea spre Nord către drumul privat din incinta, lotul 16 (pe colt) cu o latura spre str.Prepelitei.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta se va realiza printr-un **drum privat**, cu prospectul stradal de 9.05m-9.07m, carosabil cu dublu sens propus avand latimea de 7.00m, perpendicular pe str.Randunicii, iar pentru fiecare lot accesul auto va fi de 5.00 m. Parcajul auto se propune 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

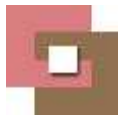
02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

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 ține 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 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, după cum urmează:

Alimentarea cu apă:

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 funcțiunii de zonă locuințe. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

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

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei 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 fiecărei 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 fiecărei 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 fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția aezurilor 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

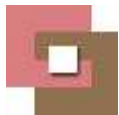
Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate



Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

De euri colectate in pubele specifice se vor colecta de eurile de c tre regia de colectare a de eurilor a localit ții.

Recuperarea terenurilor degradate, consolid ri de maluri, plant ri de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe fiecare lot in parte de minim 35%;

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi de aliniament si spatiul compact, acestea vor fi amenajate cu iarb i arbu ti.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalit ților din domeniul c ilor de comunicație i al rețelelor edilitare majore

Se propune amenajarea unui acces corespunzator dimensionat din str. Randunicii spre drumul privat propus care sa deserveasca parcela studiată.

Evidențierea riscurilor naturale i antropice

Datorita funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul c ilor de comunicații i din categoriile echip rii edilitare ce prezint riscuri pentru zon .

Nu este cazul.

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

Pentru zona cu functiunea de locuire , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de minim 35% spatiu verde.

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 alt investitori catre actiune.

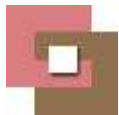
IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

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, si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei 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 prezinta o buna pozitionare si accesibilitate in zona, lipsa incompatibilitatii functionale in raport cu vecinitatile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii 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.

In urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investitia prezinta o serie de aspecte pozitive. Primul este cresterea calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru faciliteaza atragerea unor alti investitori privati, oferind astfel localitatii si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau in controlul asupra poluarii mediului.

Intocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin