



S T A C O N S
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

STUDIU DE OPORTUNITATE
CÎMPAN GHEORGHE SI
CÎMPAN CAMELIA EUGENIA
proiect nr. :46/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE

Jud.Arad,municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336216 si C.F.336213

Beneficiar: CÎMPAN GHEORGHE SI CÎMPAN CAMELIA EUGENIA



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	CÎMPAN GHEORGHE SI CÎMPAN CAMELIA EUGENIA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE LOCUINTE
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336216 si C.F.336213
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	46/2022
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. CONCEPT PROPUȘI
- 01 D

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	CÎMPAN GHEORGHE SI CÎMPAN CAMELIA EUGENIA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE LOCUINTE
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336216 si C.F.336213
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	46/2022
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului CÎMPAN GHEORGHE SI CÎMPAN CAMELIA EUGENIA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea întocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE in jud. Arad, extravilan C.F. nr. 336216 si C.F.336213

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.
Are suprafata de 8 155 mp+8 745 mp = **16 900 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 336216 si C.F.336213;
Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;
Parcela studziata (avand S totala=16 900 mp) sunt delimitate:
la Nord – canal Ier HCN 1409 nr.cad.350753;
la Est- canal Ier HCN 1409 nr.cad.350753;
la Vest - teren arabil CF nr.336205;
la Sud - teren arabil CF nr.313094 (Manastirea din Gai);

Istoric al terenurilor:

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

Analiza vecinătăților – tip de asezare.





Zona studiata este situata in partea de Sud fata de DJ 709C str.Campurilor. Categoria de folosinta arabil, a zonei, este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant rezidentiala;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Categoria de folosinta este arabil;

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in 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 rectangulara;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul CÎMPAN GHEORGHE SI CÎMPAN CAMELIA EUGENIA proprietar al parcelelor, cu nr. 336216 si C.F.336213; cu o suprafata de 16 900 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – canal Ier HCN 1409 nr.cad.350753;

la Est- canal Ier HCN 1409 nr.cad.350753;

la Vest - teren arabil CF nr.336205;

la Sud - teren arabil CF nr.313094 (Manastirea din Gai);

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

Zona este in partea de sud fata de drumul judatean DJ 709C Arad-Iratosu si la est str.Spataru Preda

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de nord a terenului este DJ 709C Arad-Iratosu si invecinat in partea de Est cu str.Spataru Preda

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețea de gaze naturale.



Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Terenul este paralel cu linia electrica LEA in partea de est pe str. Spataru Preda
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:

Terenuri arabile in extravilan;

INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone de locuinte, ansamblul fiind format din 40 parcele pentru locuinte izolate sau cuplate cu regim de inaltime P+M/P+1E, vor fi orientate spre drumul din incinta propus cu prospectul stradal de 10.40 m, cu accesul din str. Spataru Preda respectiv DJ 709C.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa - zona rezidentiala

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

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

- terenul studiat este impartit in 40 parcele cu suprafata intre 256-341 mp avand latime la front de 16.00 m si adancimea intre 16.00 m -21.38m;

Zona edificabila va avea retragerile : - min.3.00m fata de o latura laterala si 5.00m fata de partea posterioara a terenului. Fata de frontul stradal propus va avea o retragere de maxim 3.00m sau pe limita de proprietate la front.

Pe o latura a fiecarei parcele se propune: parcare masinilor in incinta avand latimea de 3.00 m, un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 20%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 10.40 m, compus din drum carosabil 7.00 m cu doua zone de intoarcere in forma de bucla, prevazut cu trotuar de 1.00 m pe ambele laturi si zone verzi de aliniament.

Pe latura din Est a parcelelor studiate, loturile pornesc de la limita cu zona de protectie de 3.00 m fata de canalul Ier, rezultand o fasie de zona verde.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in regim privat.

03. INDICI URBANISTICI

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

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim admis 0.95

Spatiu verde amenajat min 20%

Drum acces, alei si parcuri

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	43 400	62.0	26 500	37.8
Zona locuinte	1 950	2.8	18 850	27.0
Zona servicii/depozitare	1 870	2.7	1 870	2.7
Cai de comunicatie	3 480	5.0	3 480	5.0
Canal	3 060	4.3	3 060	4.3
Spatii verzi	16 240	23.2	16 240	23.2
TOTAL:	70 000	100,00	70 000	100,00



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil - extravilan	16 900	100,00	0	0
Locuinte	-	-	11 140	65.9
Circulatii in regim privat	-	-	2 840	16.8
Alei	-	-	730	4.3
Spatii verzi aliniament	-	-	770	4.6
Spatii verzi compacte/parc	-	-	1 420	8.4
TOTAL:	16 900	100,00	16 900	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+M/P+1E

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de noul aliniament stradal din incinta, zona edificabila va avea o retragere de maxim 3.00 m sau la aliniamentul frontului;.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in ansamblul zonei de locuinte se va realiza printr-un drum carosabil propus (cu doua benzi de circulatie de 7.00 m iar profilul stradal de 10.40 m), ce se continua din str. Spataru Preda, perpendicular pe DJ 709C; Pentru accesul spre parcelele studiate sunt propuse doua poduri care traverseaza canalul Ier. (conform plansa 01 D asumata de un inginer conform normativelor in vigoare)

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de 7.00 m din drumul carosabil privat propus. La fiecare unitate locativa va fi prevazut cate un loc de garare a masinii in cadrul constructiei si unul in fata/langa imobil, in incinta reglementata pentru a asigura fluidizarea traficului auto intern.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

<p>AVANTAJE</p> <ul style="list-style-type: none"> -zona usor accesibila - toate utilitatile sunt in zona 	<p>DEFICIENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - extravilan
<p>OPORTUNITATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ridicarea calitatii zonei - dezvoltarea zonei 	<p>AMENINTARI</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 bazine de retentie sau in canalul ler din partea de Nord-Est a terenului.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua menajera a localitatii.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua localitatii de distribuție 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 functiunii de zona pentru locuinte. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor - zona locuire.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

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 odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Posibilitatea aparitiei unor radiatii va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția solului și subsolului:

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

Posibilitatea aparitiei acestui tip de poluanti va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in 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 fiecărei parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile 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 20% 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 parcelelor. 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 drum în incinta corespunzător dimensionat din str. Spataru Preda (printr-un pod existent peste canalul Ier) care să deservească parcelele studiate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiilor 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.

Caile de comunicații și zona cu rețelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzător.

Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată

Pentru zona de locuit, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 20% spațiu verde.

II. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

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.



III. 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 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.

IV. 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, fiind langa alte zone de locuinte.

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.

Intocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin