



S T A C O N S
proiectare & consultanta

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

STUDIU DE OPORTUNITATE
SEBASTIAN LIVIU DAN
RADU ANGELA EVRICA
proiect nr. :42/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

Realizare constructii productie nepoluanta, depozitare, servicii
Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr.356129 ARAD

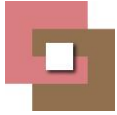
Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN
RADU ANGELA EVRICA
Jud.Arad, Mun.Arad, Str.Clujului nr.197



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SEBASTIAN LIVIU DAN ; RADU ANGELA EVRICA
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. realizare constructii productie nepoluanta, depozitare, servicii
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 356129;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	42/2023
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. CONCEPTUL PROPUȘ
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	SEBASTIAN LIVIU DAN ; RADU ANGELA EVRICA
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. realizare constructii productie nepoluanta, depozitare, servicii
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 356129;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	42/2023
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SEBASTIAN LIVIU DAN ; RADU ANGELA EVRICA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. realizare constructii productie nepoluanta, depozitare, servicii" in jud. Arad, mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 356129.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Nord de DN7, jud.Arad. Are suprafata de 23390 mp conform C.F. nr. 356129;

Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – arabil intravilan, situat –latura de nord a Centurii ocolitoare a Mun.Arad, Dn7/E68/Strada Ovidiu;

Parcela studiata (avand S totala=23390mp) sunt delimitate:

la Nord - teren viran Nr.cad. 338629;

la Est - teren viran Nr.cad. 338644;

- teren viran Nr.cad. 338650;

- teren viran Nr.cad. 362652;

- teren viran Nr.cad. 363275;

la Vest - HCN Nr.cad. 338771;

- teren viran Nr.cad. 347865;

- teren viran Nr.cad. 347864;

- zona comerciala Nr.cad. 338710;

la Sud - str.Ovidiu Nr.cad. 356041;



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru servicii, depozitare si comert situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata este situata in partea de Nord fata de str.Ovidiu. Folosinta zonei arabil in intravilan este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant comerciala;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Categoria de folosinta este de arabil in intravilan, terenul este momentan liber de constructii.

Dimensiunile si configurația 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 rectangulara cu mici neregularitati.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul SEBASTIAN LIVIU DAN ; RADU ANGELA EVRICA proprietar ai parcelei C.F. nr. 356129, cu o suprafata de 23390 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord - teren viran Nr.cad. 338629;

la Est - teren viran Nr.cad. 338644;

- teren viran Nr.cad. 338650;

- teren viran Nr.cad. 362652;

- teren viran Nr.cad. 363275;

la Vest - HCN Nr.cad. 338771;

- teren viran Nr.cad. 347865;

- teren viran Nr.cad. 347864;

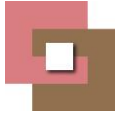
- zona comerciala Nr.cad. 338710;

la Sud - str.Ovidiu Nr.cad. 356041;

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 Nord fata de str.Ovidiu. Zona arabil in intravilan este in continuua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant comerciala si industrială;



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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Sud a parcelei cu C.F. nr. 356129, se afla la Nord fata de str.Ovidiu;

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 (retele edilitare).

Pe str.Ovidiu 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. 356129; arabil in intravilan - suprafata 23390 mp;

Destinatia stabilita prin PUG - arabil intravilan, situat –latura de nord a Centurii ocolitoare a Mun.Arad, Dn7/E68/Strada Ovidiu;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a șase construcții cu destinația de zona servicii, depozitare și producție nepoluantă, cu regim de înălțime P+1E și 22 locuri de parcare.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt zona servicii, depozitare și producție nepoluantă.

Clădirile vor avea funcțiunea de depozitare și producție nepoluantă cu excepția primei clădiri care va găzdui funcțiunea de zona servicii.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 17.25m fata de frontul stradal
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate(Canal)
- Fata de latura vestică cladirile se vor amplasa la minim 7.00m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Accesul pentru vizitatori se va poziționa pe fatada principală(spre str.Ovidiu), iar accesul destinat angajaților și aprovizionării este poziționat în zona centrală a zonei edificabile.



**Suprafata minima de spatiu verde propus este de 4729mp(20.22%) cu obligativitatea plantarii a 95 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.
Constructia propusa nu va avea demisol.**

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,70
Spatiu verde amenajat	min 20%	
Parcari	22 locuri.	

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	66281	92.28	42891	59.71
Zona servicii, depozitare, productie nepoluanta	815	1.13	9001	12.53
Zona carosabil acces din DN7, platforme	3579	4.98	14054	19.57
Zona canal ANIF	1154	1.61	1154	1.61
Spatii verzi	-	-	4729	6.58
TOTAL:	71829	100,00	71829	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	23390	100,00	-	-
Zona servicii, depozitare, productie nepoluanta	-	-	8186	35.00
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	10475	44.78
Spatii verzi	-	-	4729	20.22
TOTAL:	23390	100,00	23390	100,00

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de str.Ovidiu cladirea va fi amplasata la min 24.00m fata de axul drumului.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 22 locuri de parcare si un acces din str.Ovidiu.



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 15% 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 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 spațiu comercial, servicii, depozitare și birouri. 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 funcțiilor - spațiu comercial și birouri.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

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 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 construcției propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri 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 15% 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 acces corespunzător dimensionat din str.Ovidiu care să deservească funcțiunile propuse.

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.

Căile de comunicații (str.Ovidiu) și zona cu rețelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzător.



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 15% 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 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.

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 inexistentia 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