



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.
proiect nr. : 01/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Beneficiar: **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**
PRIN SABAU RAZVAN GHEORGHE



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad,
354956 Arad, 355191 Arad;
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 01/2022
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 SUPTORATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. ZONA STUDIATA EXTINSA
03. SITUATIA EXISTENTA
04. CONCEPT PROPUȘI
05. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. stag. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,
arh. urb. CRANIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad;
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	01/2022
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE"
jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad,
prin Certificatul de Urbanism cu nr.309/ 15.02.2022

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42;
Imobil situat in UTR nr.9 , LI9b - subzona predominant rezidentiala
Categoria de folosinta curti constructii in intravilan.
Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad,
Arad cu o suprafata de 3286 mp.

Parcela studiata (avand suprafata totala = 3286 mp, conform C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad) este delimitata:

la Nord – proptietate privata cu C.F. nr. 328658; Top.8358/2027; Top.8359/2027; Top. 2026/b
la Vest- proptietate privata cu nr. Top.1975;
la Est - proptietate privata cu nr. C.F. 330770
la Sud- str. Barbu Lautaru C.F.nr.351213



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 locuinte si spatii comerciale/ servicii situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata este in mun. Arad, in partea de Vest , fiind o zona mixta cu locuinte, institutii si servicii, spatii verzi si plante, cai de comunicatii.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa.

Dimensiunile si configuratia exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construire se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma neregulata.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul celor trei parcele este **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.** pentru imobilul înscris in C.F. nr. . 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad, cu o suprafata totala de **3286 mp.**
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – proprietate privata cu C.F. nr. 328658; Top.8358/2027; Top.8359/2027; Top. 2026/b

la Vest- proprietate privata cu nr. Top.1975;

la Est - proprietate privata cu nr. C.F. 330770

la Sud- str. Barbu Lautaru C.F.nr.351213

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

Parcela este invecinata pe latura de Sud cu str. Barbu Lautaru;

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

Nu sunt in zona.

Capacitati de trafic.

Strada Barbu Lautaru preia traficul din imediata 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;

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, curti constructii in intravilan

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren nu sunt corpuri de cladire, terenul este liber de constructii, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicită : **Construire locuinte colective P + 2 Et. + E.r.**

Constructia va avea la nivelul parterului functiuni complementare (sp. comercial / servicii) si partial apartamente, iar la cele 2 etaje si etajul retras vor fi apartamente de locuit (aproximativ 10 apartamente/ nivel /cladire)

Accesul auto se va realiza din str. Barbu Lautaru cu aproximativ 66 locuri de parcare in incinta pentru apartamente si 12 parcare pentru functiuni complementare, cu accesul direct din str. Barbu Laurau in incinta studiată.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuinte colective si functiuni complementare.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de locuinte colective si functiuni complementare

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	1.5
Spatiu verde amenajat _____		min. 20%
Drum acces, alei si parcare _____		min. 30%

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P +2E+Er, cu inaltime maxima de 13,00m (fata de cota +-0.00)

Etajul retras va ocupa maxim 2/3 din etajul 2;



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona curtii constructii	6800	80.0	3514	41.3
Zona locuinte colective	-	-	3286	38.7
Cai de comunicatie	1700	20.0	912	10.7
Spatii verzi	-	-	788	9.3
TOTAL:	8 500	100,00	8 500	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Curtii constructii	3286	100,0	0	0
Locuinte colective si functiuni complementare	0	0	1314	40.0
Carosabil	0	0	530	16.1
Pietonal	0	0	93	2.8
Parcari	0	0	519	15.8
Dale inierbate - parcari (20%)	0	0	85	2.6
Spatii verzi / loc de joaca	0	0	745	22.7
TOTAL:	3286	100,00	3286	100,00

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila va avea o retragere de 5.00m (Sud - strada) , ~ 15.45 (Nord), 4.30 m (Est si Vest) ;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita Sud (front stradal) a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 5.00 m , fata de latura Nord se va retrage cu minim 15.45 m, fata de latura Vest si Est se va retrage cu o distanta de 4.30 m H/2

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul auto se va realiza din str Barbu Lautaru, cu drumul de 5.50 m intre cele 2 constructii si parcari in incinta. Pe frontul staradal Barbu Lautaru s-au propus parcari direct din strada pe parcela studiata.

S-au propus alei pietonale in interiorul incintei pe de-o parte si alta a carosabilului.

S-a prevazut gard fonc pe limita de proprietate (pe latura de Nord) in proximitatea locurilor de parcare iar pe laturile Vest si Est se propune gard opac sau din panouri bordurate cu inaltimea maxima de 2.00 m.

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m, din acesta sunt dispuse 66 parcari (pentru apartamente) si 12 parcari direct din strada (pentru functiuni complementare).

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, * Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori, dupa cum urmeaza: * un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;)

S-a realizat impartirea prospectului stradal Barbu Lautaru cu trotuare, carosabil (7.00m), zone spatii verzi, dale inierbate pentru accese sau parcaj (aceasta parte a strazii nefiind amenajata)

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA



01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - strada neamenajata
OPORTUNITATI - procentul de zone verzi create 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 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 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, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in reteaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la reteaua 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 reteaua 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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor de locuinte colective si functiuni complementare. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obținerea avizului de initiere P.U.Z.



Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor 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

Deșeurile 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 20% din suprafața.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 20% din spațiul verde.

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 un acces care să deservească parcela studiată.

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

Spațiul 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 scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : str.Barbu Lautaru si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si chiar daca inaltimea constructiei propuse este mai mare se va respectarea raportului H/2 fata de locuintele invecinate 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 unor alti investitori 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.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.stag.Golban Nicoleta