



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.
"CONSTRUIRE LOCUINTA "
Jud.Arad,mun.Arad, str. Tuberozei, nr. 1
C.F. nr.359312 Arad

Beneficiari: NEGREA DAN EMANUEL, NEGREA ANDREEA



FOAIE DE CAPAT

beneficiari	NEGREA DAN EMANUEL NEGREA ANDREEA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTA"
amplasament	Jud.Arad, mun.Arad, str.Tuberozei, nr.1 C.F. nr.359312 Arad;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	26 /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. SITUATIA EXISTENTA
03. PROPUNERE URBANISTICA
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiari	NEGREA DAN EMANUEL NEGREA ANDREEA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTA"
amplasament	Jud.Arad, mun.Arad, str.Tuberozei, nr.1 C.F. nr.359312 Arad;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	26 /2022
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor NEGREA DAN EMANUEL SI NEGREA ANDREEA cu CF.nr. 359312 care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA *CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE*

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în cartierul Bujac, in partea Vest a municipiului Arad .

Are suprafata de 643 mp conform C.F.nr.359312 Arad

Folosinta actuala : teren cu constructii AC 503/2020; proprietate privata, intravilan CF.nr. 359312 Arad

Categoria de folosinta : arabil

Destinatia stabilita prin PUG teren adiacent UTR nr. 22, Destinatie conform PUZ : "Ansamblu Rezidential Orizont 3" aprobat prin HCLMA nr.159/24.06.2015.

Parcela studiata (avand suprafata totala= **643 mp**) sunt delimitate:

la Nord –str. Orizontului nr.cad. 334701

la Vest- str.Tuberozei nr.cad. 334624

la Est- proprietate privata, teren cu constructii nr.cad.356151

la Sud- proprietate privata, nr.cad.355332; nr.cad.334706

Istoric al terenurilor

Terenul in cauza se afla intravilanul municipiului Arad, la limita cartierului Bujac, zona preponderent rezidentiala alcatuita din loturi cu locuinte individuale cu un regim de inaltime cuprins intre P si D+P+1E+M.



Analiza vecinătăților – tip de asezare: Zona studiată este în partea de Vest a mun. Arad, în cartierul Bujac .
Folosința actuală teren cu construcții AC 503/2020;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Pe teren există construcții în execuție cu accesul din partea de Vest str. Tuberozei.

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.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii NEGREA DAN EMANUEL ȘI NEGREA ANDREEA proprietari ai parcelei cu CF.nr. 359312 , teren cu suprafața de 643 mp

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord –str. Orizontului nr.cad. 334701

la Vest- str.Tuberozei nr.cad. 334624

la Est- proprietate privată, teren cu construcții nr.cad.356151

la Sud- proprietate privată, nr.cad.355332; nr.cad.334706

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 Vest a mun. Arad, în Bujac . Folosința actuală teren cu construcții AC 503/2020 teren arabil, cu funcțiunea dominantă - zonă rezidențială

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

Nu este cazul.

Capacități de trafic.

În partea de Vest a parcelei se află str.Tuberozei iar în partea de Nord str. Orizontului;

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

Pe str. Orizontului există linie electrică aeriană.

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 Vest a municipiului Arad (Bujac).

Parcele cu C.F.nr. 359312 Arad cu o suprafață totală de **643 mp**.(intravilan)

Folosința actuală : teren cu construcții AC 503/2020, proprietate privată

Destinația stabilită prin PUG teren adiacent UTR nr. 22, pe acest teren s-a executat PUZ "Ansamblu Rezidențial Orizont 3" aprobat prin HCLMA nr. 159/2015;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren există construcție în execuție AC.503/2020 P+E

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea împărțirii terenului cu cf.nr.359312 în suprafață de **643 mp**, în două loturi.

Lotul nr.1 va avea suprafață de **421 mp** cu acces existent din str.Tuberozei pe care există construcție în execuție, iar lotul nr.2 va fi în partea de Est, partea posterioară a terenului, acesta va avea suprafață de **222 mp** cu acces propus din str. Orizontului

Pe lotul cu suprafață de 222 mp rezultat în urma împărțirii se propune:

Acces din str.Orizontului

Regimul de înălțime P ; P+1E; P+1E+M

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este locuire

02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI

Se propune parcelarea terenului în două loturi;

Se vor asigura accese auto, pietonale și zone verzi pe fiecare parcelă.

Soluția urbanistică propune lotizarea terenului cu locuințe izolate și asigurarea locurilor de parcare pe fiecare lot.

Zona construibilă pentru lotul nr. 2 rezultat în suprafață de 222 mp va avea retragerile de minim 3.00m față de laturile sud și est iar față de latura vest minim 60 cm. Față de frontul strădal rezultat spre str. Orizontului se propune construcția în aliniamentul strădal sau cu o retragere de maxim 5.00m, în această zonă se poate propune și parcaj în incintă sau carport.



Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1.25
Spatiu verde amenajat	min 20%	
Drum acces, alei		

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent	
	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	2 125	30.4
Zona rezidentiala	2 220	31.7
Cal de comunicatie	1130	16.1
Trotuare	210	3.0
Spatii verzi	1315	18.8
TOTAL:	7 000	100,00

BILANT LOTURI PROPUSE

	LOT 1		LOT 2	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Suprafata construita	136.32	32.4	88.8	40
Alei,parcaj	100	23.7	50	22.5
Spatii verzi	184.68	43.9	83.2	37.5
TOTAL LOT:	421	100	222	100

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+1E

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere de la aliniamentul stradal str.Orizontului la maxim 5.00;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in la lotul nr.2 se va realiza din str.Orizontului de 3.50 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 - 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 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 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, după cum urmează:

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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de zona locuire.

Protecția aerului:



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

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiată odata cu dezvoltarea zonei.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natura 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 prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odata cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

În funcție de natura investiției care va urma se poate stabili necesitatea amplasării unor separatoare de hidrocarburi care să filtreze apa pluvială premergător deversării acesteia pe spațiul verde sau în canalul alăturat parcelei.

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, 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.Orizontului spre lotul nr. 2 rezultat.

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

Pentru zona "Ansamblul Rezidențial Orizont 3", conform PUZ aprobat prin HCLMA nr.159/2015, se normează un procent de minim 20% spațiu verde conform HGR 525/96.



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.

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 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 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.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

Beneficiarii au obligatia de a asigura pe cheltuiala lor toate retelele edilitare si drumurile de acces propuse in cadrul Planului Urbanistic Zonal propus. Toate retelele de utilitati se vor realiza in sistem ingropat.

Intocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin