



STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru
CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453

Beneficiar: FABIAN SUSANA-GABRIELA



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	FABIAN SUSANA-GABRIELA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	21/2022
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. STUDIU - PUZ-uri APROBATE
05. STUDIU CVARTAL + CORELARE
06. INCADRARE IN ZONA - CU DRUM EXPRES PROPUS

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	FABIAN SUSANA-GABRIELA
denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	21/2022
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarul FABIAN SUSANA-GABRIELA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA *CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE* in jud. Arad, extravilan (la DJ 709C Arad-Iratosu) C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453;

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Nord de DJ 709C , jud.Arad.
Are suprafata de 9667mp+11500mp = **21 167 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 337452 si C.F. nr.337453;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Parcela studiata (avand S totala=21 167 mp) sunt delimitate:

la Nord – DE 1149/2 CF337431 si HC 1149/1 CF 337430;

la Est- teren agricol CF nr.337454; CF nr.337429

la Vest - teren agricol CF nr.337451;

la Sud - DJ 709 C

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 a DN7-E 68 Arad-Nadlac. Folosinta zonei arabil 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 intocmirii 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 FABIAN SUSANA-GABRIELA proprietar al parcelelor, cu nr.CF 337452 si C.F. nr.337453; cu o suprafata de 21 167 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – DE 1149/2 CF337431 si HC 1149/1 CF 337430;

la Est- teren agricol CF nr.337454; CF nr.337429

la Vest - teren agricol CF nr.337451;

la Sud - DJ 709 C

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 a drumului judetea DJ 709C Arad-Iratosu si invecinat in partea de Est cu drumul (DC 108) spre Sanpaul.

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Sud a terenului este DJ 709C Arad-Iratosu si invecinat in partea de Est cu drumul (DC 108) spre Sanpaul.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

În zona studiată nu 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 nu există rețea de gaze naturale.

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

Terenul este traversat de o 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:

Terenuri arabile in extravilan;

INDICATORII PROPUSI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 33 parcele pentru locuinte izolate sau cuplate cu regim de inaltime P+1E/P+1E+M, vor fi orientate spre drumul din incinta propus cu prospectul stradal de 7.88 m, cu accesul din DJ 709C.

Se studiaza largirea profilului stradal la 12.00 m, situatie posibila cu acordul vecinului (cu teren CF nr.337454).

Conexiune posibila a drumului din incinta propus cu drumul de exploatare De 149/2 care traverseaza canalul 337430 HC 1149/1.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa - zona rezidentiala

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

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

- terenul studiat este impartit in 33 parcele cu suprafata de 406 mp avand latime la front de 20.00 m si adancimea de 20.28 m;

Zona edificabila va avea retragerile : - min.3.00m fata de o latura laterala si maxim 2.00m retras fata de frontul stradal propus;

Pe o latura a fiecărei parcele se propun: 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 35%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 7.88 m, compus din drum carosabil 6.00 m cu doua zone de intoarcere in forma de bucla, prevazut cu trotuar de 1.00 m pe o latura si zone verzi de aliniament 88 cm.

Se studiaza largirea profilului stradal la 12.00 m, situatie posibila cu acordul vecinului (cu teren CF nr.337454).

Conexiune posibila a drumului din incinta propus cu drumul de exploatare De 149/2 care traverseaza canalul 337430 HC 1149/1.

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 35%	
Drum acces, alei si parcare		



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil - extravilan	21 167	100,00	0	0
Locuire	0	0	13 385	63.2
Circulatii in regim privat	0	0	5 270	24.9
Spatii verzi	0	0	2 512	11.9
TOTAL:	21 167	100,00	21 167	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil - extravilan	135 400	94.2	114 233	79.5
Zona rezidentiala	-	-	21 167	14.7
Cai de comunicatie	4 000	2.8	4 000	2.8
Spatii verzi/ sant	4 300	3.0	4 300	3.0
TOTAL:	143 700	100,00	143 700	100,00

04.REGIM DE INALTIME

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

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de noul aliniament stradal din incinta, zona edificabila va avea o retragere de maxim 2.00 m;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in ansamblul rezidential se va realiza printr-un drum carosabil propus in incinta.

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de minim 3.00 m din drumul carosabil privat propus si parcajul auto in incinta.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila	DEFICIENTE - necesitatea realizarii unui acces - utilitati
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 35% 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 din partea de Nord a terenului.

Ape menajere:

Statii epurare subterane si separator de hidrocarburi;

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană 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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de zona rezidentiaala. 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 rezidentiaala.

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 estimeaza prezenta substantelor chimice periculoase in zona studiata.
Posibilitatea aparitiei a acestora va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deșeurilor

Deșeuri colectate in pubele 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 35% din suprafata si se va amenaja corespunzator.

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 corespunzator dimensionat din DJ 709C care sa deserveasca parcelele studiate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Caile de comunicatii si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzator.

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 35% spatiu verde.

II. CONSECINTE 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.

Analizarea si posibilitatea implementarii functiunii propuse in contextul zonei

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU

A MUNICIPIULUI ARAD documentatia prezenta se incadreaza in
OBIECTIVUL STRATEGIC REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC
PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind



un PUZ cu functiunea de locuinte si functiuni complementare, se vor crea condiții de optimizare a locuirii cu efect benefic asupra comunității locale.

Fata de zona rezidentiala WESTFIELD, amplasamentul studiat se afla la distanta de aproximativ 1 km(de unde se vor extinde si utilitatile necesare), fata de zona de locuinte din Sanpaul la distanta de aprox. 800 m in partea de Nord.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G.Municipiului Arad;

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință arabil in extravilan, folosinta zonei este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant rezidentiala;

1.d. In zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire a locuintelor din prezenta documentație nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea constructiilor conform cu functiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare. Nu exista intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu exista arbori sau arbusti ce trebuie pastrati.Odata cu construirea locuintelor se vor organiza si măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi,modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă, in total 35% din suprafata totala a terenului reglementat.

3. Avand in vedere ca zona se dezvolta se studiaza traseul Drumului Expres Arad-Oradea care nu afecteaza studiul de solutie pentru zona rezidentiala. Drumul expres se afla la distanta de aproximativ 400-500 m in cel mai apropiat punct (spre Nord), iar in partea de Vest fata de amplasamentul studiat se afla artera de circulatie propusa ce debuseaza din Drumul Expres, acesta se continua spre zona industriala.Artera de circulatie se afla la mai mult de 100 m fata de terenul studiat.

Contextul zonei nou create poate aduce un plus de dezvoltare a zonei rezidentiale, fiind foarte aproape de zonele de locuinte Westfield(in Vest) si Sanpaul (in Nord) si totodata la o distanta rezonabila fata de Drumul Expres astfel incat sa nu afecteze calitatea de viata.

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 fiecarei 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 poziționare și accesibilitate în zonă, fiind în apropiere de zona rezidențială Westfield și zona de locuințe din Sanpaul.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economic-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere.

Intocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin