



STUDIU DE OP ORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.

construire zona de sport - agrement

Jud.Arad,mun.Arad, partial intravilan, partial extravilan; C.F. nr.362653 ARAD

Beneficiar: Pasca Vasile Ioan



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	Pasca Vasile Ioan
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire zona de sport - agrement
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, partial intravilan, partial extravilan; C.F. nr. 362653;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	45/2024
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. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	Pasca Vasile Ioan
denumire lucrare	Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire zona de sport - agrement
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, partial intravilan, partial extravilan; C.F. nr. 362653;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	45/2024
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului Pasca Vasile Ioan care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Intocmire P.U.Z. SI R.L.U. construire zona de sport - agrement'' in jud. Arad, mun.Arad, partial intravilan, partial extravilan;
C.F. nr. 362653

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad, la Nord de str. Mimozei, jud.Arad. Are suprafata de 5694 mp conform C.F. nr. 362653;
Folosinta actuala : arabil, partial intravilan, partial extravilan;
Destinatia stabilita prin PUG – arabil intravilan partial extravilan, situat la Nord de str. Mimozei

Parcela studiata (avand S totala=5694mp) este delimitata:

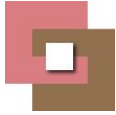
la Nord - teren viran Nr.cad. 350772;
la Est - teren viran Nr.cad. 334370;
la Vest - DE1475 Nr.cad. 334359;
la Sud - str.Mimozei Nr.cad. 334377;

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 si zone de agrement situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

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



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 partial intravilan partial extravilan, terenul este momentan liber de constructii.

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 cu mici neregularitati.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul Pasca Vasile Ioan proprietar ai parcelei C.F. nr. 362653, cu o suprafata de 5694 mp. Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord - teren viran Nr.cad. 350772;

la Est - teren viran Nr.cad. 334370;

la Vest - DE1475 Nr.cad. 334359;

la Sud - str.Mimozei Nr.cad. 334377;

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.Mimozei. Zona arabil partial intravilan partial extravilan este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant de agrement;

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Sud a parcelei cu C.F. nr. 362653, se afla Nord fata de str.Mimozei;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiată exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

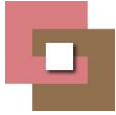
În zona studiată exista retea de energie electrica.

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.Mimozei 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. 362653; arabil partial intravilan partial extravilan - suprafata 5694 mp;

Destinatia stabilita prin PUG - arabil partial intravilan partial extravilan, situat –latura de nord a Strazii Mimozei

I. INDICATORII PROPUSI

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone de agrement care cuprinde terenuri de sport si un bistro/cafenea, cu regim de inaltime P+1E si 32 locuri de parcare in zona accesului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt zone de agrement care cuprinde terenuri de sport si un bistro/cafenea.

Cladirea va avea functiunea de bistro/cafenea.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 2.00m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate
- Fata de latura estica se vor amplasa pe limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 23.05-30.70m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Suprafata minima de spatiu verde propus este de 2182mp(38.32%) cu obligativitatea plantarii a 73 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 30% conform HCLM 572 din 2022.

Constructia propusa nu va avea demisol.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	60.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,60
Spatiu verde amenajat	min 30%	
Parcari	32 locuri.	

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.

05. REGIM DE ALINIERE

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 2.00m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate
- Fata de latura estica se vor amplasa pe limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 23.05-30.70m fata de limita de proprietate

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 32 locuri de parcare si un acces din str.Mimozei.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala	1953	9.27	1953	9.27
Teren arabil intravilan	17752	84.25	14997	71.18
Cai de comunicatie	788	3.74	1374	6.52
Spatii verzi	577	2.74	2746	13.03
TOTAL:	21070	100,00	21070	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil intravilan	5694	100,00	-	-
Zone de agrement(terenuri sport, cafenea/bistro)	-	-	1418	24.90
Platforme, parcaje, trotuare	-	-	2094	36.78
Spatii verzi/dale inierbate	-	-	2182	38.32
TOTAL:	5694	100,00	5694	100,00

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 30% 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 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 zone de agrement care cuprinde terenuri de sport si un bistro/cafenea. 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 - zone de agrement care cuprinde terenuri de sport si un bistro/cafenea.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

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

Deșuri colectate în 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 30% 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. MIMOZEI care să deservească funcțiunile propuse.

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.

Căile de comunicații (str. MIMOZEI) 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 și funcțiuni complementare, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 30% spațiu verde.

III. CONSECINTE ECONOMICE ȘI 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 subzonă și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces și racorduri rutiere, rețele proprii și racorduri la rețele publice, amenajări ale parcelelor, ale zonei canalului precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a fiecărei parcele pentru funcțiunile propuse în 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.

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. Zubcu Mihai

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin