



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.
proiect nr. : 06/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI
MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII-COMERT,
cu regim mare de inaltime "

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



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 CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII-COMERT, cu regim mare de inaltime
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Piata Eroilor, nr. 7, C.F. nr. 344909 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	06 /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**

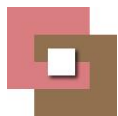
CONCLUZII

B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. ZONA STUDIATA EXTINSA
03. SITUATIA EXISTENTA
04. CONCEPTUL PROPUȘI
05. STUDIU DE CIRCULATII
06. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Zubcu Mihai

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 CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII-COMERT, cu regim mare de inaltime
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Piata Eroilor, nr. 7, C.F. nr. 344909 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	06 /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 CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII-COMERT, cu regim mare de inaltime".
jud. ARAD, mun. Arad, Piata Eroilor, nr.7, C.F. nr. 344909 Arad, prin Certificatul de Urbanism cu nr.179/ 31.01.2022

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, Piata Eroilor, nr. 7.

Destinatia zonei conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si RLU aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014, Z.I.R.nr.7, S.I.R. nr.56: subunitate functionala L - locuire;

- subzona predominant rezidentiala

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:C.F. nr. 344909 Arad cu o suprafata de 3400 mp.

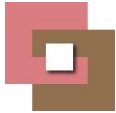
Parcela studiata (avand suprafata totala = 3400 mp, conform C.F. nr. 344909 Arad) este delimitata:

la Nord – str. Sever Secula , C.F. nr. 358925;

la Vest- str.Berzei, C.F. nr. 359399

la Est - proprietate privata, statie carburanti Rompetrol, identificata prin C.F.nr. 307464; si str.Banatului (DN69);

la Sud- Piata Eroilor C.F.nr.359087



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și spații comerciale/ servicii situate în Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este în mun. Arad, în partea de Nord din cartierul Aradul Nou, în apropiere de podul peste Mures, fiind o zonă mixtă cu locuire, instituții și servicii, spații verzi și plante, cai de comunicații.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă parțial și construcție existentă cu platforme/parcări.

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 neregulată.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

În prezent beneficiarul pentru imobilul înscris în C.F. nr. 344909 Arad cu o suprafață de 3400 mp, este **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – str. Sever Secula, C.F. nr. 358925;

la Vest- str. Berzei, C.F. nr. 359399

la Est - proprietate privată, stație carburanți Rompetrol, identificată prin C.F. nr. 307464; și str. Banatului (DN69);

la Sud- Piața Eroilor C.F. nr. 359087

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacități, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Parcela este învecinată pe 3 laturi cu următoarele străzi : în partea de nord (str. Sever Secula), vest (str. Berzei) sud (str. Piața Eroilor) ;

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

Există linie de transport public pe str. Banatului (DN69);

Capacități de trafic.

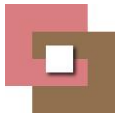
Strada Sever Secula, str. Berzei, Str. Piața Eroilor preia traficul din imediată apropiere a amplasamentului.

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Zona cuprinde toate utilitățile și dotările necesare bunei funcționări.

Alimentarea cu apă:

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă;



Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera și pluvială.

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

Nu este cazul.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :

Categoria de folosință a terenului, curți construcții în intravilan

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren sunt edificate 9 corpuri de clădire care se vor demola iar terenul va fi liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicită: **Demolare construcții și Construire clădire S1+S2+P+Mezanin + 6 Et. + E.r.**

Construcția va avea parcuri la subsol pe două nivele, la parter și mezanin se propune comerț și servicii, iar la cele 6 etaje și etajul retras, apartamente.

Accesul auto se va realiza din strada învecinată parcelei. Din Piața Eroilor (latura de Sud) se va realiza accesul spre parcurile din subsol iar din Sever Secula (Nord) se va realiza accesul spre câteva parcuri supraterane.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este de locuințe colective și funcțiuni complementare.

02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI

Principala funcțiune propusă este aceea de locuințe colective și funcțiuni complementare

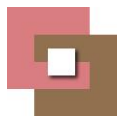
Se propune amenajarea parcelei cu această folosință.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	55%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	3.30
Spatiu verde amenajat _____		min 25 %
Drum acces, alei și parcuri _____		min.12%

Indicatori pentru parter și mezanin :

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	55%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	0.90



Indicatori pentru Stajele superioare 1-6+Er :

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	2.4

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este S1+S2+P+Mezanin +6E+Er, cu înaltime maxima de 29,00m.

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii	2512	73,9	0	0
Societate comerciala, servicii	888	26,1	0	0
Locuinte colective/ servicii/comert	0	0	1870	55.0
Carosabil / pietonal / platforma	0	0	401	11.7
Spatii verzi / loc de joaca (din care dale inierbate parcaje)	0 0	0 0	1129 (311)	33.3 (27.55)
TOTAL:	3400	100,00	3400	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

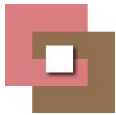
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	6320	42.7	4280	28.9
Locuinte colective / servicii	1300	8.8	3340	22.6
Cai de comunicatie	4000	27.0	4000	27.0
Trotuare	880	5.9	880	5.9
Spatii verzi	2300	15.6	2300	15.6
TOTAL:	14 800	100,00	14 800	100,00

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila va avea o retragere de 10.00m (E), 9.70-11.80 (S), 2.50-5.00 m (N) si 1.00-18.90m fata de latura vest;

Retragerile subsolului vor fi :

- 2.5-5 m in partea de nord
- 6.8-7 m in partea estica
- 5.30- 8.65 m in partea sudica
- minim pe limita de proprietate – maxim 13,80m fata de limita vistica



Retragerile etajelor 1-6+Er vor fi :
- 2.5-5 m in partea de nord
- 10.00 m in partea estica
- 11.90- 14.70 m in partea sudica
- 5,20-10,65 fata de limita vistica

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord (front stradal) a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de minim 2.50-5.00 m , fata de latura Sud (sfont stradal) se va retrage cu minim 9.70-11.80 m, 1.00-18.90m fata de latura vest, iar fata de latura Est se va retrage cu 10.00 m;

Se va respecta Hcl 572/26.oct.2022 prin care pentru locuinte colective se va prevedea :

-Art. 20. Construcții de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe:

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 25(%)

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul auto se va realiza din strada invecinata parcelei din partea sudica. Din Piata Eroilor (latura de Sud) se va realiza accesul 5.50 m spre parcarile din subsol iar din Sever Secula (Nord) se va realiza accesul spre cateva parcuri supraterane. Pe frontul staradal Sever Secula s-au propus parcuri direct din strada pe parcela propusa.

Accesul pietonal se va face pe 2 alei principale una din Piata Eroilor (latura de Sud) si cealalta din Sever Secula (Nord).

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m din acesta sunt dispuse **minim 26 parcuri supraterane**. La subsol sunt propuse aproximativ 170 locuri de parcare cu accesul de pe latura Sud, Piata Eroilor.

(1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000).

Se vor respecta prevederile din HCL 187/28.03.2024 :

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

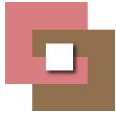
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.



In cladire se vor prevedea maxim 96 de apartamente(96x1.5/apartament=144 locuri + 25%pentru vizitatori = 180locuri de parcare). In subsol1+subsol2 vor fi prevazute un numar de 170 de locuri de parcare + minim 26 parcari supraterrane.

Pentru zona comerciala vor fi prevazute minim 16 locuri de parcare.

Accesul adiacent benzinariei din partea estica va deservi doar cele doua niveluri de la subsol , acesta nefiind un culuar de tranzit intre Str.Sever Secula si Piata Eroilor.

Accesele perimetrare pe amplasamentul propus spre reglementare vor deservi traficul pietonal si parcajele cu dale inierbate destinate spatiilor de la parter si mezanin.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - regimul de inaltime
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 25% 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:

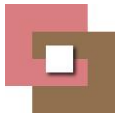
Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in 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 existentă în 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 funcțiunilor de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere 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

Deșeuri 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 25% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 25% din spațiul verde.

Se va respecta HCLM 572/2022 care prevede minim 25% spațiu verde pentru funcțiunea propusă.

Protecția bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

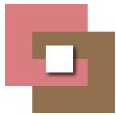
Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propun 2 accese pietonale din 2 străzi (Str.Sever Secula și Piața Eroilor) care să deservească parcela studiată.



Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita funcțiunilor 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

Nu este cazul.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6.

Se va respecta HCLM 572/2022 care prevede minim 25% spatiu verde pentru functiunea propusa.

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

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 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 retea 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 : Piata Eroilor , strada Berzei si str. Sever Secula si retelele de utilitati .

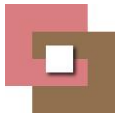
VII.CORELAREA CU VECINATATILE

Zona centrală situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape, de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucția spontană sau bazată pe regulamente urbanistice. Această zonă conține o mare parte a monumentelor de arhitectură din Arad, alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri de învățământ sau destinate funcțiilor publice, clădiri de cult, foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite funcțiuni, clădiri de locuit, înscrise în lista monumentelor și propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, toate acestea însoțite de clădiri cu valoare arhitecturală sau numai de acompaniere.

Documentația P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistic a zonei și a propunerilor de organizare volumetrică și tehnică a imobilului de locuințe colective, urmărindu-se totodată organizarea funcțională a întregii zone studiate, în sensul modificării reglementărilor generale stabilite prin Regulamentul de Urbanism aferent PUG.

Concluziile cercetării istorice și urbanistice, care privesc zona de amplasare a investiției propuse sunt următoarele:

- din punct de vedere funcțional, imobilul nou propus este compatibil cu monumentele existente;
- din punct de vedere al valențelor urbanistice, monumentele din proximitatea teritoriului studiat sunt unitare volumetric și istorico-stilistic, având un regim de înălțime divers;



-din punct de vedere al aspectului arhitectural, acestea reflectă nivelul calitativ al arhitecturii vremii, dar și expresia interesului proprietarilor și autorităților față de monumentele respective;

-odată cu realizarea noului obiectiv se vor propune rezolvări corecte ale circulației auto și pietonale în zonă;

-rezolvarea unitară a întregii zone va corela la un înalt nivel calitativ spațiile publice și cele private;

-se vor valorifica perspectivele favorabile spre amplasament și dinspre acesta spre vecinătăți;

-se va acorda o atenție deosebită spațiilor plantate și elementelor de mobilier urban, care vor contribui la menținerea caracterului zonei.

Din punct de vedere arhitectural soluția propusă respectă prevederile din PUZ CP Arad aprobat HCLM 201/2014.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și chiar dacă înălțimea construcției propuse este mare se va respecta raportul H/2 față de locuințele învecinate și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-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 unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Toate costurile necesare investiției și amenajărilor aferente proiectului propus se vor realiza de către investitor.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. Zubcu Mihai