

**ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
ZONAL**

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Inițiator	Destinația solicitată	Adresa
1	42003/ 27.05.2021	_____	Studiu de oportunitate PUZ- Construire locuinta	Intravilan mun.Arad Str.Agricultorilor (Teodor Botiș)nr.1 CF 316309Arad Suprafata teren : 737 mp

Data afișării anunțului: 11.06.2021

NOTĂ:

1. Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 11.06.2021-20.06.2021, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 20.06.2021.



STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINTA

Beneficiari: [KAKLIA IOAN FRANCIS]



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari:

Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINTA

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Dr. Teodor Botis, nr. 1, C.F. nr. 316309 Arad

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 22 /2021

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 ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE

Întocmit,

arh. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,

arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:

Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINTA
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Dr. Teodor Botis, nr. 1, C.F. nr. 316309 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 22 /2021
Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. pentru CONSTRUIRE LOCUINTA, in jud. Arad, mun. Arad, str. Dr. Teodor Botis, nr. 1, C.F. nr. 316309 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Dr. Teodor Botis, nr. 1, C.F. nr. 316309 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. 316309 Arad, nr. Top. 161.1569/1/3/27/1/2/1, cu o suprafata de 737 mp.

Parcela studiată (avand suprafata totala = 737 mp, conform C.F. nr. 316309. Arad) este delimitata:

la Nord –proprietate privata, identificata prin C.F. nr. 303932

la Vest- strada Agricultorilor

la Est - proprietate privata, identificata prin C.F. nr. 331666

la Sud- strada Dr. Teodor Botis



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe, situate cât mai aproape de Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona este situată în mun. Arad, în partea de est a străzii Agricultorilor intersectată cu str. Dr. Teodor Botis, fiind o zonă cu caracter rezidențial, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.

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 aproximativ dreptunghiulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris în C.F. nr. 316309 Arad, nr. Top. 161.1569/1/3/27/1/2/1, cu o suprafață de 737 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord –proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 303932

la Vest- strada Agricultorilor

la Est - proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 331666

la Sud- strada Dr. Teodor Botis

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

În partea de vest a parcelei, se află strada Agricultorilor iar în partea de sud str. Dr. Teodor Botis de unde se va face și accesul pe parcelă.

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

Pentru moment în zonă nu există linie de transport public; se presupune că acesta se va dezvolta odată cu darea în funcțiune a locuințelor și crearea de locuri de muncă cu fluxuri de persoane.



Capacitati de trafic.

Strada Agricultorilor si str. Dr. Teodor Botis 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, pe strada Agricultorilor si pe str.Dr.Teodor Botis.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala, pe strada Agricultorilor.

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, in prezent, este arabil in intravilan. Terenul este liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a doua zone cu functiunea de locuire.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de locuire.

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. maxim admis	1,2
Spatiu verde amenajat _____		min 20%
Drum acces, alei si parcarri _____		20%

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E, cu inaltime maxima de 12,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea de la aliniamentul stradal este de 4,00 m.



06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limitele laterale ale parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de minim 2,00 m.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se va amenaja un acces auto principal din strada Dr. Teodor Botis, locurile de parcare amenajandu-se in incinta.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, dar departe de aglomeratia urbana -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - lipsa unor servicii complementare locuirii in proximitatea terenului studiat
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 inițiere 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 localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face direct pe sol și în rețeaua strădală.

Ape menajere:



Racordare la rețeaua de canalizare a localității. (de pe str. Agricultorilor)

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 zonă.

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 locuire.

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 locuire.

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 inconjurator.

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 20% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști și arbori, pomi fructiferi etc.

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 drum de acces din strada Dr. Teodor Botis, care sa deserveasca parcela studiata.

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

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.

IV. CONSECIINTE 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 alt investitori catre actiune.

V. 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 acces, 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 : strada Dr. Teodor Botis si retelele de utilitati .

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.

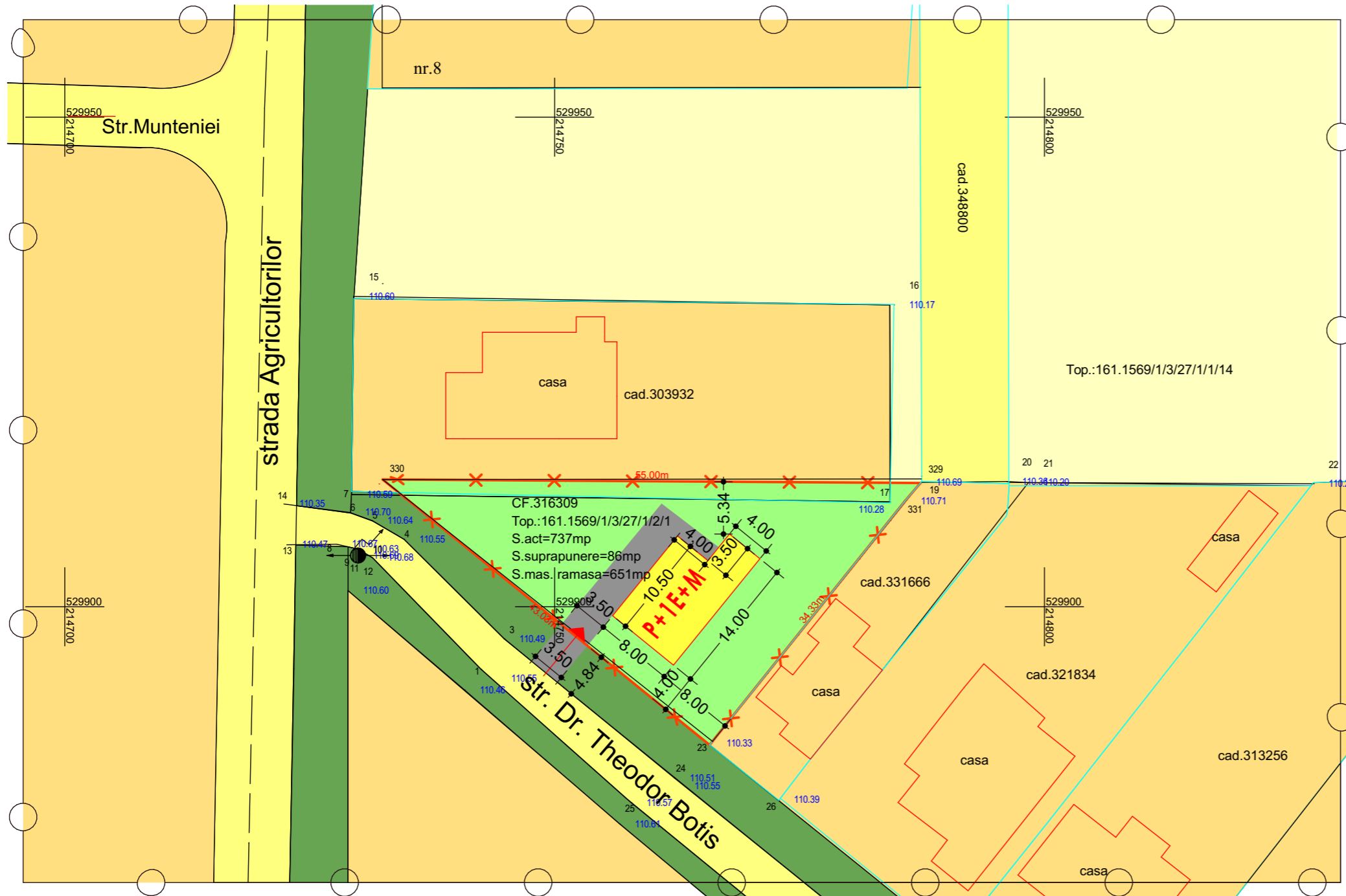
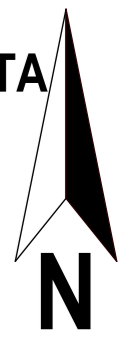
Acest lucru facilitează atragerea unor alti investitori privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: cresterea spatiului verde amenajat, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. Golban Nicoleta

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1:500

P.U.Z. PUZ si RLU- CONSTRUIRE LOCUINTA
str.Dr.Teodor Botis, nr. 1, CF nr. 316309



LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 737 mp
- ZONA EDIFICABILA PENTRU LOCUINTA, P.O.T. max.=40%
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- SPATII VERZI SI PLANTATE
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- DRUM DE ACCES PROPUIS, PLATFORME SI PARCARI AFERENTE
- COTA DE NIVEL
- STALP ELECTRIC BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFONIE
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL

INDICI URBANISTICI PROPUISI:

- P.O.T. maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 1,2
- H max.: 12,00 m
- Spatiu verde: min. 20%
- Regim de inaltime: P+2E

Parcela (316309)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	529912.639	214787.343	2.435
331	529910.790	214785.758	31.899
23	529885.890	214765.819	42.998
330	529912.998	214732.442	54.902
S(316309)=736.84mp P=132.235m			

- LEGENDA:
- linie electrica aeriana
 - stalp de joasa tensiune
 - constructie casa
 - constructie anexa
 - gard plasa
 - gard beton/ placii betonate
 - gard metalic
 - camin de vizitare telefon
 - gura vizitare canalizare
 - punct statie
 - apometru
 - aerisitor gaz
 - aerisitor gaz

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	3537	29,9	2800	23,6
Zona curti constructii	5940	49,9	6677	56,2
Cai de comunicatie si transport rutier	1505	12,6	1505	12,6
Spatii verzi	910	7,6	910	7,6
TOTAL:	11 892	100,0	11 892	100,0

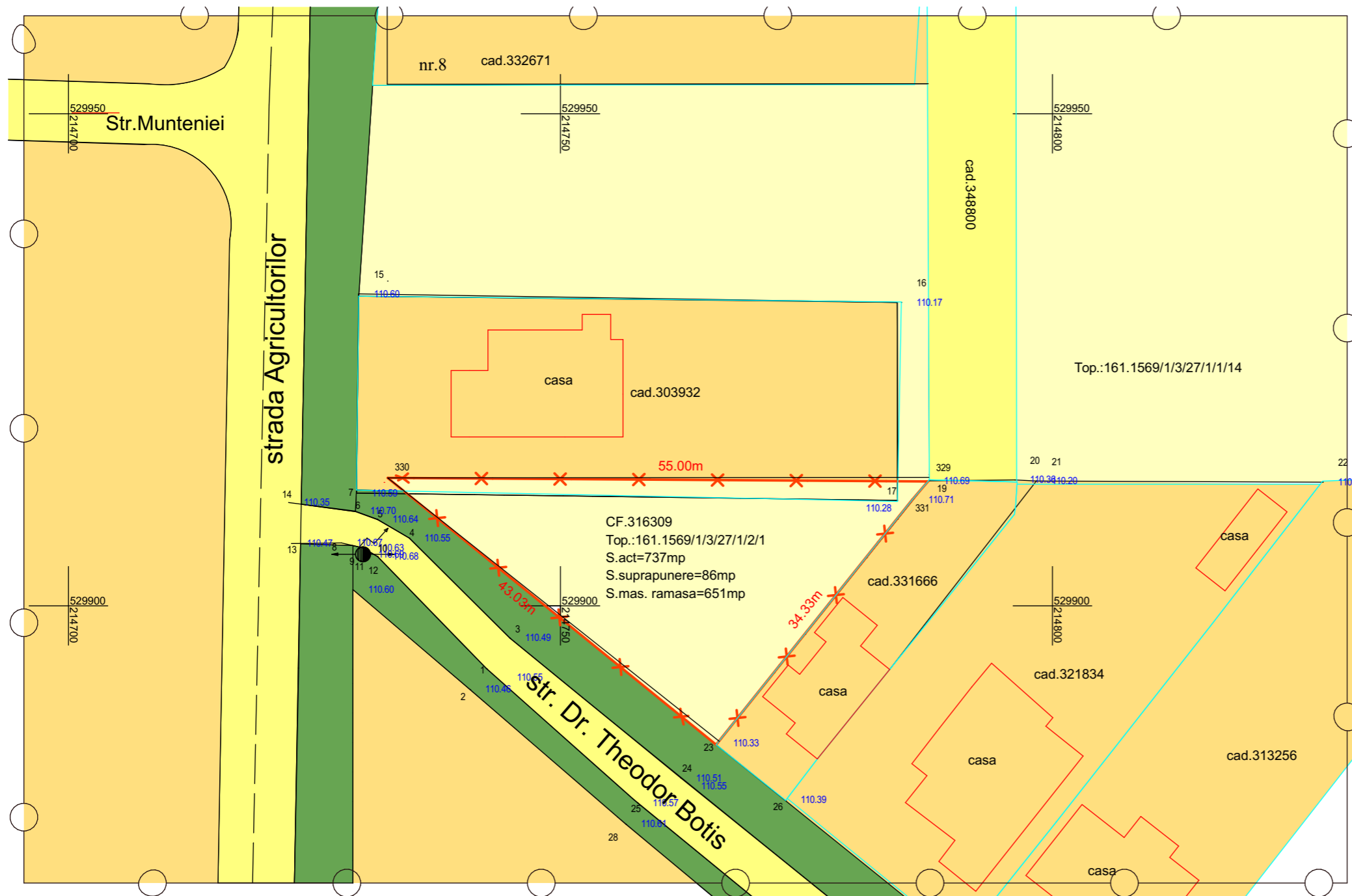
BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	737	100,0	0	0
Zona locuinta	0	0	100	13,6
Cai de comunicatie	0	0	80	10,8
Spatii verzi	0	0	557	75,6
TOTAL:	737	100,0	737	100,0

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta <small>Bulevardul Decembrie, nr. 6 Anad CP 310133 Tel: 0257/210265 Fax: 0257/210269 email: stacons_arad@stacons.ro www.stacons.ro</small>				 <small>ISO 9001 : 2015</small>	Beneficiar: mun.Arad, str.Poetului, nr. 1C, bl.2 UTA et.3 ap 48 Nr. proiect: 22/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Faza:
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A4	S.O.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data:		Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		Mai 2021		Plansa nr.: 03

SITUATIA EXISTENTA
scara 1:500

P.U.Z. PUZ si RLU- CONSTRUIRE LOCUINTA
str.Dr.Teodor Botis, nr. 1, CF nr. 316309



LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 737 mp
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- DRUMURI COMUNALE STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
- SPATIU VERDE

- LEGENDA:
- linie electrica aeriana
 - stalp de joasa tensiune
 - constructie casa
 - constructie anexa
 - gard plasa
 - gard beton/ placi betonate
 - gard metalic
 - camin de vizitare telefon
 - gura vizitare canalizare
 - punct statie
 - apometru
 - aerisitor gaz
 - aerisitor gaz

Parcela (316309)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	529912.639	214787.343	2.435
331	529910.790	214785.758	31.899
23	529885.890	214765.819	42.998
330	529912.998	214732.442	54.902
S(316309)=736.84mp P=132.235m			

CALITATE	NUME	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.	DATA
EXPERT					
VERIFICATOR					
STACONS proiectare & consultanta <small>Bulevardul Decembrie, nr. 6 Anad CP 310133 Tel: 0257/210985 Fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small>				ISO 9001 : 2015	Beneficiar: mun.Arad, str.Poetului, nr. 1C, bl.2 UTA et.3 ap 48
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara:	Format:	Nr. proiect: 22/2021
SEF PROIECT	arh.Crainic Dorin		1:500	A4	Faza: S.O.
PROIECTAT	arh.Golban Nicoleta		Data:		Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE LOCUINTA
DESENAT	arh.Golban Nicoleta		Mai 2021		mun.Arad, str.Dr.Teodor Botis, nr. 1, CF nr. 316309
				Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.: 02