



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
FAUR FLOARE
proiect nr. : 70/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. :
"ZONA REZIDENTIALA, conform AVIZ DE OPORTUNITATE"
Beneficiari: **FAUR FLOARE**



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari:	FAUR FLOARE
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : "ZONA REZIDENTIALA, conform AVIZ DE OPORTUNITATE"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, intravilan, C.F. nr. 340727 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	70 /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 ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	FAUR FLOARE
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : "ZONA REZIDENTIALA, conform AVIZ DE OPORTUNITATE"
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, intravilan, C.F. nr. 340727 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	70 /2024
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului FAUR FLOARE, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea ELABORARII P.U.Z. SI R.L.U. : "ZONA REZIDENTIALA, conform AVIZ DE OPORTUNITATE", in jud. Arad, mun. Arad, intravilan, C.F. nr. 340727 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, intravilan, C.F. nr. 340727 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. 340727 Arad, nr. Top. 340727, cu o suprafata de 2000 mp.

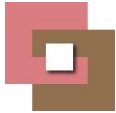
Parcela studiata (avand suprafata totala = 2000 mp, conform C.F. nr. 40727 Arad) este delimitata:

la Nord –proprietate privata, identificata prin nr.top. 315376

la Vest – cale de acces

la Est –proprietate privata, identificata prin nr.top. 340726

la Sud –proprietate privata, identificata prin nr.top. 325724



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, preturile 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 asezare.

Zona este situată în mun. Arad, în partea de sud a străzii Constituției, 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 Campia 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).

Beneficiarul FAUR FLOARE este proprietarul imobilului înscris în C.F. nr. 340727 Arad, cu o suprafață de 2000 mp. Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – proprietate privată, identificată prin nr.top. 315376

la Vest – cale de acces

la Est – proprietate privată, identificată prin nr.top. 340726

la Sud – proprietate privată, identificată prin nr.top. 325724

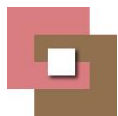
03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

În partea de nord a parcelei, se află strada Constituției de unde se va face și accesul care va deservi parcela.

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 Constitutiei 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 studiată exista rețea de alimentare cu apa, pe strada Constitutiei.

Canalizare:

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

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 curti constructii 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 unei zone cu functiunea de locuire.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire.

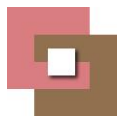
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de locuire.

Se propune amenajarea parcelei care va cuprinde 4 loturi 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 35%/lot
Drum acces, alei si parcare _____		20%



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona rezidentiala	2 000	100.00	-	-
Locuinte	0	0	560.40	28.02
Carosabil	0	0	314.00	14.70
Alei pietonale/ acces la parcele	0	0	45.00	2.25
Platforme, parcaje, trotuare in loturi	0	0	140.00	7.00
Spatii verzi in loturi(min.35.00% in fiecare lot)	0	0	701.60	35.08
Zona verde de aliniament/parc/dale inierbate	0	0	239.00	12.95
TOTAL:	2 000	100,00	2 000	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este S/D+P+1E, cu inaltime maxima de 10,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerile in cadrul celor 4 loturi se va face dupa cum urmeaza :

-lotul1 :- min.2.00m fata de limita nordica de proprietate

- pe limita de proprietate in partea sudica
- min.3.5m fata de latura estica
- pe limita de proprietate in partea vistica

-lotul 2-4 : - min.2.00m fata de limita nordica de proprietate

- pe limita de proprietate in partea sudica
- min.3.5m fata de latura estica
- min.0.6m in partea vistica

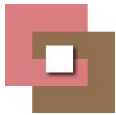
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil, Art.615 care prevede urmatoarele :

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
- (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Retragerile zonei edificabile se va face :

- lotul1 :- min.2.00m fata de limita nordica de proprietate
- pe limita de proprietate in partea sudica



- min.3.5m fata de latura estica
- pe limita de proprietate in partea vestica

- lotul 2-4 : - min.2.00m fata de limita nordica de proprietate
 - pe limita de proprietate in partea sudica
 - min.3.5m fata de latura estica
 - min.0.6m in partea vestica

Loturile vor avea suprafata cuprinsa intre 303 si 408mp.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se va amenaja o strada privata cu o zona de intoarcere in partea posterioara si o supralargire in zona de mijloc.

Profilul stradal propus va avea o latime de 7.20m compus din zona carosabila de 3.5m zona placata cu dale inierbate care serveste ca loc de parcare pentru vizitatori de 2.90m si un trotuar cu latimea de 0.8m.

Accesul auto si pietonal se va realiza din drumul nou creat.

Accesul pe lot se va realiza din Strada Constitutiei printr-un drum existent avizat anterior.

In cadrul viecarui lot se propun 2 locuri de parcare.

De asemenea in cadrul zonei publice placate cu dale inierbate se vor propune 2 locuri de parcare pentru vizitatori conform HCLM nr.187/2024 :

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:

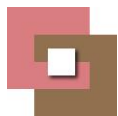
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Astfel se propun 2 locuri destinate vizitatorilor pe zona placata cu dale inierbate.

Profilul stradal propus care face posibil accesul de la Str.Constitutiei pana la situl studiat are urmatorul profil stradal :va avea o latime de 8.33m compus din zona carosabila de 7.00m, zona verde de 0.53m si un trotuar cu latimea de 0.8m.

Accesul propus din strada Constitutiei va avea o parte carosabila cu lungimea de 7.00m, un trotuar de 1.2m si zona verde de aliniament.Pentru realizarea accesului terenul din partea de nord(nr.top.352-353/5) fata de parcela propusa spre reglementare va ceda o fasie de teren necesara realizarii prospectului stradal propus.

Initiatorul PUZ SC PARAGREEN S.R.L. aprobat prin HCL 392/2023 a convenit cu Dna.Faur Floare realizarea unui acces adiacent terenului detinut de PARAGREEN S.R.L. conform planului de amplasament si delimitare a imobilului anexat.



III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, dar departe de aglomeratia urbana -existenta tuturor utilitatilor necesare buneii functionari	DEFICIENTE - strada neamenajata
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 35% zona verde/lot 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 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 direct pe sol si in rețeaua stradala.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localitatii. (de pe str. Constitutiei)

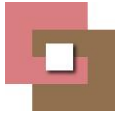
Alimentare cu energie electrică:

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 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 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 35%/lot din suprafața lotului.

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 Constituției, care să deservească parcela studiată.

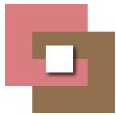
Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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



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

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 - 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 Constitutiei si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistentia 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.Zubcu Mihai