



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731836131

STUDIU DE OPORTUNITATE
MANDITA BOGDAN DRAGOS si
MANDITA DANIELA-ARABELA
proiect nr. : 72/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE CLADIRE

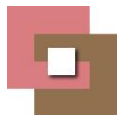
Beneficiari: MANDITA BOGDAN DRAGOS si
MANDITA DANIELA-ARABELA



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: MANDITA BOGDAN DRAGOS si
MANDITA DANIELA-ARABELA

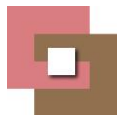
Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE CLADIRE

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), nr. 61,
C.F. nr. 324796 Arad;

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

Numar proiect: 72 / 2023

Faza de proiectare: S.O.



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**

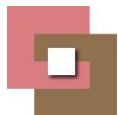
CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘI
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,
arh. urb. CRANIC Dorin P.



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	MANDITA BOGDAN DRAGOS si MANDITA DANIELA-ARABELA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE CLADIRE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), nr. 61, C.F. nr. 324796 Arad;
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	72 / 2023
Faza de proiectare:	S.O.

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **MANDITA BOGDAN DRAGOS** si **MANDITA DANIELA-ARABELA** , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru " CONSTRUIRE CLADIRE " jud. ARAD, mun. Arad, , str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), nr. 61, prin Certificatul de Urbanism cu Nr.1719 / 10.Nov.2023;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in partea de Vest a mun. Arad, str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), cartier Parneava, intr-o zona preponderent rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr 11a.

Proprietate privata **MANDITA BOGDAN DRAGOS si MANDITA DANIELA-ARABELA** C.F. nr. 324796 Arad cu o suprafata de **685 mp.**

Parcela studziata este delimitata:

- la Nord - locuinta- proprietate privata nr.Top. 2702 si nr.cad.325459;
- la Vest - str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii) nr.cad. 349834;
- la Est - locuinta – proprietate privata Top.2697 / b.2;
- la Sud - locuinta si servicii- proprietate privata nr.Top. 2704, Nr. Cad. 300746 si Nr.cad. 329360;



Istoric al terenurilor:

Pârneava (mai demult Valachay (Walachei)) este unul dintre cartierele municipiului Arad. De la constituirea sa în secolul al XIX-lea Pârneava a fost considerat cartierul românesc al Aradului. Viața acestui cartier este strâns legată de Pădurea Ceala, aflată la marginea cartierului.

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, locuințe colective și servicii.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este situată în partea de Vest a mun. Arad, cartierul Parneava. Este o zonă cu caracter preponderent rezidențial UTR 11, LMr 11a cu clădiri de tip rural.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă, sunt construcții existente pe teren care se vor demola (C1).

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 dreptunghiulară.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul **MANDITA BOGDAN DRAGOS** și **MANDITA DANIELA-ARABELA** pentru imobilul înscris în C.F. nr.324796 Arad cu o suprafață de 685 mp.

Regim Juridic:

Imobil/Teren situat în intravilanul mun. Arad, proprietate privată.

Regim economic:

Destinație conform PUG zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr11a ;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuire+funcțiuni complementare zonei de locuit;

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosința actuală : curți construcții

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord - locuință- proprietate privată nr.Top. 2702 și nr.cad.325459;

la Vest - str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii) nr.cad. 349834;

la Est - locuință – proprietate privată Top.2697 / b.2;

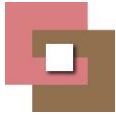
la Sud - locuință și servicii- proprietate privată nr.Top. 2704, Nr. Cad. 300746 și Nr.cad. 329360;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

Transport public: pe pneuri, pe sine, electric.

Pe latura Vest a parcelei se află str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), unde este și accesul existent spre parcelă.



Pe str. Padurii se afla transport public - linii de tramvai;

Capacitati de trafic.

Str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), 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 retea de alimentare cu apa;

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

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, curti constructii in intravilan

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren exista constructie existenta C1.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu destinatia de **locuire colectiva si servicii P+2E+Er.**

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire si servicii - Cladire cu parcari, spatii servicii si apartamente la etaje;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

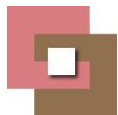
Principala funcțiune propusa este aceea de locuire si servicii ;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

Carosabil in incinta cu parcari supraterane, alei, platforme gospodaresti, spatii verzi amenajate, loc de joaca pentru copii.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T propus	50%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	1.5
Spatiu verde amenajat _____		min 25%
Drum acces, alei si parcari _____		25%



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	4 700	58.8%	4 015	50.2 %
Zona locuire si servicii	650	8.1	1 335	16.7 %
Cai de comunicatie,platforme, alei	2600	32.5%	2 600	32.5 %
Spatii verzi	50	0.6%	50	0.6%
TOTAL	8 000	100%	8 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 324796				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Locuinta	74.2	10.8%	-	-
Locuinte colective si servicii	-	-	200	29.2%
Parcare acoperita	-	-	95	13.9%
Carosabil / pietonal	-	-	218	31.8 %
Spatii verzi (din care dale inierbate – parcuri)	610.5	89.2	172 (81)	25.10% (11.8 %)
TOTAL	685	100%	685	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 324796
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	1.5

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+2E+Er, cu inaltime maxima de 15,00 m.

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila se va amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare.

Retrageri maxime zona edificabila pentru locuinte colective si servicii:

- Fata de limita laterala Nord si Vest a parcelei , constructia poate sa fie pe limita de proprietate , la Est 16.50 m respectiv 10.50 m intre cele doua zone edificabile, iar la Sud 4.10 m;

Retrageri maxime zona edificabila pentru constructie parcare acoperita(partea posterioara a parcelei):

- Fata de latura Nord, Sud, si Est se propune posibilitatea de amplasare pe limita de proprietate

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate, si sa fie asigurat gradul de insorire a locuintelor invecinate,prevazut in legislatia in vigoare.



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta este existent si se realizeaza din str. str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii);

In interiorul incintei se vor realiza parcaje destinate autoturismelor locatarilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate si circulatii pietonale.

Accesul la drumul din incinta va avea latimea de 3.50 m.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de categoria localitatii si zona in care sunt amplasate constructiile, potrivit proiectului de modificare si completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

PARCARI

Se va asigura un numar de 12 locuri pentru parcare.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525/1996, anxa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

Pentru spatiul comercial / spatii servicii de la parter (estimat 200 mp) 1 +1 locuri

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

** un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

** un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

** un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp;*

1.1.13. Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, resedinte de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

5.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

1.1.11. Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

Pentru locuințe de la etajele 1,2 si etaj retras (estimat 7 apartamente) 10 locuri (7ap.x1.5 = 10)

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire,intr-un procent de 25% pentru functiunea locuire si spatii comerciale/ servicii conform HCLM 572 / 2022

Pentru spatiul comercial partial de la parter

6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. (5%= 34 mp)

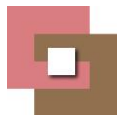
Pentru spatiul servicii partial de la parter

1.1.13. Sedii de birouri

6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. (10% =68.5 mp)

Pentru locuințe la et.1-2 si etaj retras (estimat 7 apartamente)

6.9. Construcții de locuințe



Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. (2mp x 21 persoane=42 mp)

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - poluare fonica
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 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 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.

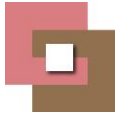
Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor de locuire si servicii.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare.



Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor de locuire si servicii.
Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare.

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 la fazele următoare.

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.

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

Accesul este existent din str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii) ;

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Spațiul verde se normează la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modificat prin HG 855/2001, anexa 6.

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

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.



Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de valorificare a terenului.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile 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 : str. Prof.Dr.Aurel Ardelean (fosta str.Padurii), 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 controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh.stag. Golban Nicoleta