

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.:
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE
SI BIROURI" IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE
Beneficiar: **BUTACI SOFIA**

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: Butaci Sofia
Denumirelucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Dimitrie Bolintineanu, nr.7, C.F. nr. 359737 Arad
Proiectant general: S.C. ULTRARCH LTD S.R.L.
Numarproiect: 02/2025
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. INCADRARE IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘI
04. ILUSTRATII URBANISTICE

Întocmit,
arh.Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. Zubcu Mihai

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiar:	Butaci Sofia
Denumirelucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI BIROURI
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Dimitrie Bolintineanu, nr.7, C.F. nr. 359737 Arad
Proiectant general:	S.C. ULTRARCH LTD S.R.L.
Numarproiect:	02/2025
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **Butaci Sofia**, care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI BIROURI - jud. ARAD, mun. Arad, str.Dimitrie Bolintineanu, nr.7, C.F. nr. 359737 Arad, prin Certificatul de Urbanism cu nr.213/ 12.02.2025.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad, Dimitrie Bolintineanu, nr.7, C.F. nr. 359737 Arad.

Beneficiarul este înscris în:

C.F. nr.. 359737 Arad cu o suprafața totală de 493 mp.

Parcela studiată (având suprafața totală =493 mp, conform C.F. nr. 359737 Arad) este delimitată:

- la Nord – proprietate privată, nr.top. 209/8.
- la Est - str.Dimitrie Bolintineanu, Nr.cad.356294;
- la Vest- proprietate privată, Nr.top.209/9, 209/6;
- la Sud- proprietate privată, Nr.top.209/1/a/1;
proprietate privată, Nr.top.209/2;

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare. 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 zone comerciale/servicii situate în Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situată în mun. Arad, în partea de sud față de Calea Iuliu Maniu, fiind o zonă cu caracter mixt compus din zone rezidențiale și comerciale, în zona existând construite clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest, acoperit în prezent de vegetație ierboasă și o anexă care urmează a fi demolată după aprobarea prezentului PUZ.

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

În prezent beneficiarul imobilului înscris în C.F. nr. 359737 Arad cu o suprafață de 493 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – proprietate privată, nr.top. 209/8.

la Est - str.Dimitrie Bolintineanu, Nr.cad.356294;

la Vest- proprietate privată, Nr.top.209/9, 209/6;

la Sud- proprietate privată, Nr.top.209/1/a/1;

proprietate privată, Nr.top.209/2;

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 est, se află str.Dimitrie Bolintineanu.

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

Nu există linie de transport public;

Capacități de trafic.

Strada Dimitrie Bolintineanu 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, pe str. Dimitrie Bolintineanu.

Canalizare:

În zona studiată există rețeaua de canalizare emenajeră și pluvială.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentarecu 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, str.Dimitrie Bolintineanu, nr.7.

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren exista o mica anexa care urmeaza a fi demolata dupa aprobarea prezentului PUZ.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de locuire colectiva cu spatii comerciale/birouri/servicii la parter cu accesul pietonal si auto din str.Dimitrie Bolintineanu;

Ansamblul va fi unul de tip locuire colectiva iar terenul va fi de tip parte comuna.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire colectiva cu spatii comerciale/birouri/servicii la parter;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este de locuire colectiva cu spatii comerciale/birouri/servicii la parter;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T maxim admis 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus 2.5

Spatiu verde _____ min 25 %

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	3924	83,62	3675	78,31
Cai de comunicatie si transport rutier	523	11,14	640	13,64
Spatii verzi	246	5,24	378	8,05
TOTAL:	4 693	100,0	4 693	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuinte/Spatii comerciale/birouri	493	100,0	244	49,50
Cai de comunicatie	-	-	117	23,73
Spatii verzi	-	-	132	26,77
TOTAL:	493	100,0	493	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este S/D+P+3^E+Er, cu înălțime maximă de 18,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea zonei edificabile :

- la Nord, Sud si Est este pe limita de proprietate;
- la Vest min. 15,55m

Retragerea zonei de parcare din subsol/demisol :

- la Nord, Sud, Vest si Est este pe limita de proprietate;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerea zonei edificabile :

- la Nord, Sud si Est este pe limita de proprietate;
- la Vest min. 15,55m

Retragerea zonei de parcare din subsol/demisol :

- la Nord, Sud, Vest si Est este pe limita de proprietate;

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 pe terenul studiat se va face din strada Dimitrie Bolintineanu, cu latimea de 5.50 m. Drumul din incinta va fi cu dublu sens, cu intrare de pe o latura a constructiei. De-a lungul drumului vor fi dispuse 6 parcare, iar in subsol/demisol vor fi dispuse 15 parcare.

Drumul din interiorul parcelei va fi privat.

Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m din acesta sunt dispuse **minim 6 parcare supratereane si 15 parcare in demisol/subsol.**

Se vor respecta prevederile din HCL 187/28.03.2024 :

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 supratereane 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.

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

In cladire se vor prevedea maxim 10 de apartamente(10x1.5/apartament=15 locuri de parcare). In subsol/demisol vor fi prevazute un numar de 15 de locuri de parcare + minim 6 parcare supratereane. Pentru zona comerciala/birouri/comert vor fi prevazute minim 3 locuri de parcare.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usora accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - lipsa unor noi module de locuit
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 de termina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 in rețeaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentarecu gaze naturale:

Racordare la rețeaua de gaze 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 locuinte si functiuni complementare.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata 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

Deșeurile 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

Se pastrează accesul în incinta 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

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

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

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 integral costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alteinterventii 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 Dimitrie Bolintineanu 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.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.

Primul este cresterea 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 dinpunct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. urb. Zubcu Mihai

Intocmit:
arh.Zubcu Mihai