



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE:
" ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA"

Jud.Arad,mun.Arad, intravilan
C.F. nr.310919 Arad

Beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA



FOAIE DE CAPAT

beneficiari	SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de: " ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA"
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan C.F. nr.310919 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44 /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. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ
04. ILUSTRARE URBANISTICA
05. STUDIU CVARTAL

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiari	SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.in vederea realizarii de: " ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA"
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan C.F. nr.310919 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	44 /2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA cu CF.nr.310919 Arad cu care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui PUZ si RLU in vederea realizarii de : ZONA SERVICII, COMERT SI ZONA REZIDENTIALA;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Are suprafata totala de 15 000 mp conform C.F.nr.310919 Arad ;

Destinatia si folosinta actuala : arabil;

Regimul tehnic

Este in UTR nr. 54, subzona Lmu54a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban cu interdictie de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Parcela studiata (avand suprafata totala= **15 000 mp**) este delimitata:

la Nord –proprietate privata,teren arabil CF nr. 324302

la Vest- De 1569/1/4

la Est- Calea 6 Vanatori CF.nr.355079

la Sud- proprietate privata, teren arabil nr.cad. A1569/1/2/5/2

Istoric al terenurilor : Municipiul Arad este în continuă dezvoltare cu zone de locuinte si servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si zone servicii-comert situate in Arad.



Analiza vecinătăților – tip de asezare: Zona studiata este in partea de Nord a mun. Arad la Sud fata de E68 . Folosinta actuala teren arabil, subzona predominant rezidentiala ;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Pe teren nu sunt constructii doar vegetatie ierboasa spontana cu accesul din partea de Est de pe Calea 6 Vanatori.

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara cu mici neregularitati.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

Beneficiarii SEBASTIAN LIVIU DAN SI RADU ANGELA - EVRICA proprietari ai parcelei cu CF.nr.310919 Arad cu o suprafata totala de **15 000 mp.**

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord –proprietate privata,teren arabil CF nr. 324302

la Vest- De 1569/1/4

la Est- Calea 6 Vanatori CF.nr.355079

la Sud- proprietate privata, teren arabil nr.cad. A1569/1/2/5/2

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Zona studiata este in partea de Nord a mun. Arad . Folosinta actuala terenuri arabile subzona predominant rezidentiala ;

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Est a parcelei se afla Calea 6 Vanatori;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețea de gaze naturale.



Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Pe Calea 6 Vanatori exista linie electrica aeriana LEA .

Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad.

Imobil cu suprafata de 15 000 mp conform CF si masuratori.

Destinatia si folosinta actuala : arabil in intravilan;

In UTR nr. 54, subzona predominant rezidentiala ;

I. INDICATORII PROPUȘI

Terenul este liber pentru construire.

Prezenta documentatie s-a realizat la solicitarea beneficiarilor, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii a patru subzone cu functiunea de:

Subzona Z1 SERVICII SI COMERT

Subzona Z2 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Subzona Z3 REZIDENTIALA

Subzona S1 – PROFIL STRADAL (completeaza pe partea de sud profilul stradal si partea carosabila din PUZ-ul aprobat cu HCLM 203 din 15 aprilie 2025);

Subzona alocata continuarii prospectului stradal din PUZ-ul aprobat, la care se adauga 3.00 m pentru spatiu verde de aliniament si trotuar.

Z1 - SERVICII SI COMERT – 2642 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;
- E – Calea 6 Vanatori CF.nr.355079
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – Z2 locuinte colective propuse

Pe amplasament se propune:

Functiunea de servicii si comert cu orientarea parcelei catre Calea 6 Vanatori si prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia in incinta studiata.

Regimul de inaltime S/D+P+2E

Accesul in zona servicii si comert Z1 se poate realiza atat din drumul de incinta , aflat la nord, cat si din Calea 6 Vanatori.

Se propune spatiu verde 15% , alei carosabile/platforme pentru parcare si alei pietonale;

Zona construibila va avea retragerile de minim 8.00m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus. La 3.00m fata de latura Sud , 26.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori pe limita de proprietate, in aliniamentul stradal sau retras.

	Existent	Propus
POT [%]	0	50
CUT	0	2.0



Z2 - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;
- E – Z1 subzona servicii si comert
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – Z3 subzona rezidentiala locuire unifamiliala

Pe amplasament se propune:

Funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare cu orientarea parcelei către prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia în incinta studiată.

Regimul de înălțime S/D+P+2E+Er

Accesul în zona pentru locuințe colective se realizează din drumul propus în partea de nord;

Se propune spațiu verde 25% , alei carosabile/platforme pentru parcuri și alei pietonale;

Zona constructibilă va avea retragerile de minim 8.00 m față de limita de proprietate din latura Nord și minim 5.00 m față de aliniamentul prospectului stradal propus.

La 4.00m față de latura Sud , iar față de partile laterale Vest și Est la 8.00 m;

	Existent	Propus
POT [%]	0	35%
CUT	0	2,0

Z3 - SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUIRE UNIFAMILIALA – 6 908 mp

Delimitata :

- N – drumul cu profilul stradal din PUZ-ul aprobat si extinderea/largirea propusa a acestuia ;
- E – Z2 subzona rezidentiala – locuire colectiva si functiuni complementare ;
- S – proprietate privata, teren arabil nr.cad. 1569/1/2/5/2 ;
- V – De 1569/1/4

Pe amplasament se propune:

Funcțiunea de zonă rezidențială cu orientarea parcelei către prospectul stradal din PUZ-ul aprobat cu largirea acestuia în incinta studiată.

Această zonă se va împărți în 15 loturi ;

Loturile pentru locuințe 1-14 cu suprafața de 472 mp ;

Lotul 15 spațiu verde compact 300 mp;

Regimul de înălțime S/D+P+1E

Accesul spre fiecare lot se realizează din drumul propus;

Se propune spațiu verde 35% , acces carosabil, parcuri și alei pietonale;

Zona constructibilă pentru fiecare lot în parte va avea retragerile de minim 9.00m față de latura Sud, la maxim 6.00m față de latura Nord spre drumul propus sau pe aliniament. Față de partile laterale Vest sau Est retragerile vor fi de minim 0.60 m și 3.00m față de una dintre laturi;

	Existent	Propus
POT [%]	0	40%
CUT	0	1.0



01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este :

Subzona Z1 SERVICII SI COMERT

Subzona Z2 REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Subzona Z3 REZIDENTIAL- LOCUIRE UNIFAMILIALA

Subzona S1 – PROFIL STRADAL

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Se propun **3 Subzone functionale si subzona S1 extindere profil stradal** cu zone edificabile pentru fiecare;

Z1 SERVICII SI COMERT

Z2 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE format dintr-o singura parcela si o zona edificabila care cuprinde ca mobilare 2 constructii si zona de parcare;

Z3 REZIDENTIALA fiind lotizata in 15 parcele, 14 pentru locuinte si lotul nr.15 spatiu verde compact ;

S1 – Subzona S1 - PROFIL STRADAL pentru care se cedeaza 1381 mp care cuprinde 1.50 m trotuar si 1.50 m spatiu verde de aliniament;

Se vor asigura accesuri auto din drumul propus spre fiecare parcela si alei pietonale;

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

03. INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 101 600 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	70 840	69.9	55 840	55.0
02.	Zona servicii si comert	2 764	2.7	5 406	5.3
03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	4 348	4.2	8 417	8.3
04.	Zona rezidentiala - locuinte unifamiliale	13 616	13.4	20 530	20.2
05.	Cai de comunicatie (+ trotuare, spatii verzi)	10 032	9.8	11 407	11.2
TOTAL :		101 600	100	101 600	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri arabile	15.000	100	-	-
02.	Zonă servicii si comert	-	-	2 642	17.6



03.	Zona rezidentiala - locuinte colective	-	-	4 069	27.1
04.	Zona rezidentiala- locuinte unifamiliale	-	-	6 608	44.1
05.	Spatiu verde compact (lot 15)	-	-	300	2.0
05.	S1 Subzona profil stradal	-	-	1 381	9.2
TOTAL GENERAL		15 000	100	15 000	100

Z1 – Subzona SERVICII SI COMERT – 2 642mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 50%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.0
Spatiu verde amenajat min 15%
H.max 15.00m
Regim de inaltime S/D+P+2E
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Parcari : 54

Z2 - Subzona LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – 4 069mp

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 35%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 2.0
Spatiu verde amenajat min 25%
H.max 17.00m
Regim de inaltime S/D+P+2^E+Er
Acces la parcela/parcari, alei pietonale

Estimativ 8 ap./ nivel

30 ap/constructie

60 ap. total

Parcari : 45 parcari (18 subterane, 27 supraterane) x 2 =90 parcari

Z3 - Subzona REZIDENTIALA – 6 908 mp (15 loturi)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim admis 40%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim propus 1.0
Spatiu verde amenajat min 35%
Acces la parcela/parcari, alei pietonale
H.max 9.00m
Regim de inaltime S/D+P+1E
14 loturi de 472 mp
Lotul 15 de 300 mp spatiu verde compact



S1 – SUBZONA PROFIL STRADAL 1381 mp

		Trotuar	Acces	Spatiu verde de aliniament	Dale inierbate	TOTAL
SUPRAFATA		686	183	102	410	1381mp
procent [%]		49.7	13.3	7.3	29.7	100%

04.REGIM DE INALTIME

Z1 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E

Z2 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+2E+Er

Z3 Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E

05. REGIM DE ALINIERE

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Aliniamentul la frontul stradal :

- La frontul stradal spre Calea 6 Vanatori sau retrasa in limita construabila

- La frontul stradal – fata de aliniamentul propus – Z1 la 5.00 m, Z2 la 5.00 m, Z3 la alinierea frontului stradal sau retras cu maxim 6.00 m ;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil si retragerile propuse.

Pentru Z1:

Zona construabila va avea retragerile de minim 8.00m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus. La 3.00m fata de latura Sud , 26.00m fata de latura Vest iar fata de frontul stradal (Est) Calea 6 Vanatori pe limita de proprietate, in aliniamentul stradal sau retras.

Pentru Z2:

Zona construabila va avea retragerile de minim 8.00 m fata de limita de proprietate din latura Nord si minim 5.00 m fata de aliniamentul prospectului stradal propus.

La 4.00m fata de latura Sud , iar fata de partile laterale Vest si Est la 8.00 m;

Pentru Z3:

Zona construabila pentru fiecare lot in parte va avea retragerile de minim 9.00m fata de latura Sud, la maxim 6.00m fata de latura Nord spre drumul propus sau pe aliniament. Fata de partile laterale Vest sau Est retragerile vor fi de 0.60 m si minim 3.00m fata de una dintre laturi;

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta - la Z1 se realizeaza din Calea 6 Vanatori cat si prin drumul propus din PUZ-ul aprobat la Nord fata de amplanamentul studiat, acest drum este racordat la Calea 6 Vanatori, cu partea carosabila de 7.00 m si cu prospectul stradal de 12.00 m la care se propune o larigire a prospectului stradal la 15.00 m, se cedeaza o fasie de 3.00 m de 1381 mp pentru spatiu verde de aliniament si trotuar, acest drum deservește si celorlalte subzone.

PARCARI

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

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.



Art. 8

a) 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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Sunt reprezentate **54 parcari**.

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.

Art. 21

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu



locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Pentru locuintele colective se va calcula 1.5 parcare / apartament cu suprafata utila sub 100 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamente cu suprafata utila ce depaseste 100 mp ;

Pe planșa de mobilare sunt reprezentate estimativ 45 locuri de parcare pe unitate din care 40% în cadrul construcției subsol/demisol (estimat 18 parcare) ; Sunt reprezentate 2 unitati cu 90 locuri de parcare ;

Numarul locurilor de parcare se vor recalcula conform HCLM 187/2024 si repositiona, daca e cazul, la faza de Autorizatie de construiere.

Pentru Z4 – locuinte unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot in functie de suprafata utila a constructiei; In fata casei se va asigura cate un loc de parcare pentru vizitatori ;

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim pentru :

15% servicii si comert

25% locuinte colective

35% locuinte unifamiliale

conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.



II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - necesitatea accesului la parcela prin drumul propus in PUZ-ul aprobat pentru care se va cere servitute de trecere (este acelasi beneficiar);
OPORTUNITATI - Ridicarea calitatii zonei - 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 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 oportunitate 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 functiunii de zona locuinte. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului .

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecarei parcele rezultate in parte.



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 odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.
Posibilitatea apariției unor radiații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.
Posibilitatea apariției acestui tip de poluanți va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

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 tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.
Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în pubele specifice 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 fiecare lot în parte.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi de aliniament, acestea vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

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 lărgirea prospectului stradal din PUZ-ul aprobat din care se realizează accesul la incintă, acest drum este racordat la Calea 6 Vanatori;

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



Conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de minim 35% spatiu verde pentru zona de locuire, 25 % pentru zona cu locuinte colective si 15% pentru zona servicii si comert.

III. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

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.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecărei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezinta o buna pozitionare si accesibilitate in zona, lipsa incompatibilitatii functionale in raport cu vecinatatile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii 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.

In urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezinta o serie de aspecte pozitive. Primul este cresterea calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru faciliteaza atragerea unor alti investitori privati, oferind astfel localitatii si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau in controlul asupra poluarii mediului.

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin