



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE"

Beneficiar: **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**
PRIN SABAU RAZVAN GHEORGHE



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str.Banatului, nr. 5, C.F. nr. 350828 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 68 /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 SUPTATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA (PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL , CU ZONA DE STUDIU)
03. CONCEPT PROPUȘ (PLAN DE SITUATIE CU PREZENTAREA FUNCTIUNILOR, A VECINATATILOR, MODUL DE ASIGURARE A ACCESURILOR SI UTILITATILOR)
04. SECTIUNE CARACTERISTICA
05. PERSPECTIVE - INSERTIE VOLUMETRIE-ILUSTRARE
06. PLANSE SUPORT CU INTEGRAREA SILUETEI VOLUMULUI ARHITECTURAL PROPUȘ IN TESUTUL URBAN EXISTENT

Întocmit,
arh. stag. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin P.





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiari:	S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str.Banatului, nr. 5, C.F. nr. 350828 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	68 /2021
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
jud. ARAD, mun. Arad, str.Banatului, nr.5, C.F. nr. 350828 Arad,
prin Certificatul de Urbanism cu nr.2288/ 02.12.2021

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str.Banatului, nr.5;

Destinatia zonei conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE si RLU aferent, aprobat prin HCLMA nr.201/2014, Z.I.R.nr.7, S.I.R. nr.56: zona mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou cu urmatoarele unitati si subunitati functionale: locuire, institutii si servicii, spatii verzi si plante, cai de comunicatie.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:C.F. nr. 350828 Arad cu o suprafata de 753 mp.



Parcela studiată (având suprafața totală = 753 mp, conform C.F. nr. 350828 Arad) este delimitată:

la Nord –proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 353668;

la Vest- str.Banatului (E671)

la Est - proprietate privată, identificată prin C.F.nr. 301199 (cad.14120), C.F.nr.301197 (cad.14119);

la Sud- proprietate privată, identificată prin C.F.nr. 351367, și C.F.nr.351366 S.C. COLINA TOTAL WASH S.R.L.

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, spații comerciale și prestări servicii. 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 spații comerciale/ servicii la parter, situate în Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este în mun. Arad, în partea de Nord din cartierul Aradul Nou, în apropiere de podul peste Mures, fiind o zonă mixtă cu locuire, instituții și servicii, spații verzi și plante, cai de comunicații.

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 parțial și construcție existentă.

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 neregulată.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

În prezent beneficiarul pentru imobilul înscris în C.F. nr. 350828 Arad cu o suprafață de 753 mp, este **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord –proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 353668;

la Vest- str.Banatului (E671)

la Est - proprietate privată, identificată prin C.F.nr. 301199 (cad.14120), C.F.nr.301197 (cad.14119);

la Sud- proprietate privată, identificată prin C.F.nr. 351367, și C.F.nr.351366 S.C. COLINA TOTAL WASH S.R.L.

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 str.Banatului iar în partea de sud după 2 parcele este str. Memorandului;

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

Există linie de transport public pe str.Banatului (E671);

Capacități de trafic.

Strada Banatului și str.Memorandului preia traficul din imediată 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 Bamatului si str.Memorandului;

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 constructii locuinta C1,C2, si anexa C3 care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei constructii cu **locuinte colective**;

Amplasamentul studiat este positionat aproximativ la cota -2.00 m fata de cota str. Banatului (din acest motiv se propune constructia cu demisol), iar accesul se realizeaza din str Memorandului prin servitute de trecere Lot 1 de 56 mp, CF nr.351366, acesta are latimea de 3.50 m.

La demisol se propun parcare positionate adiacent carosabilului. Acestea se continua in zona supraterana a terenului studiat. Parterul va fi prevazut incepand de la cota +-0.00. Atat la parter cat si la etaje vor fi prevazute maxim 17 apartamente de locuit.

Regimul de inaltime este D+P+3E, elementul constructiv amplasat peste etaj 3 fiind casa liftului si accesul pe terasa acoperitoare a ultimului etaj. Aceast element este necesar din punct de vedere tehnic, atat pentru a putea avea acces pentru eventualele interventii la terasa dar si pentru a putea monta liftul care, chiar daca are sistemul de propulsie in partea de jos, acesta are nevoie de o zona tampon in partea de sus unde se monteaza sistemul de actionare si ridicare dar si pentru eventualele interventii tehnice.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuinte colective si functiuni complementare.



02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA – REGLEMENTARI

Principala functiune propusa este aceea de locuinte colective si functiuni complementare

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. propus	2.20
Spatiu verde amenajat _____		min 20%
Drum acces, alei si parcari _____		40%

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este D+P+3E cu inaltime maxima de 19,00m fata de CTN respectiv 16.30m fata de cota +-0.00..

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	14 000	43,1	14 000	43,1
Cai de comunicatie	8 700	26,8	8 880	27,3
Spatii verzi	5 200	16,0	5 020	15,5
Ape	4 600	14,1	4 600	14,1
TOTAL:	32 500	100,00	32 500	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	753	100,00	753	100,00
Constructii existente	153	20,3	0	0
Zona edificabila pentru parcari/locuinte (fara carosabil)	-	-	230	30.6
Circulatii auto/ alei	-	-	290	38.5
Alei pietonale	-	-	19	2.5
Parcari dale inierbate	-	-	24	3.2
Spatii verzi	600	79.7	190	25.2
TOTAL:	753	100,00	753	100,00

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila este propusa pe limita de proprietate dinspre str.Batatului;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 1.06 -2.78 m , fata de latura Sud se va retrage cu minim 2.00m, fata de latura Vest - spre frontul stradal va fi pe limita de proprietate, iar fata de latura Est (partea posterioara) se va retrage cu 26.27m, iar jumatatea sudica va fi retrasa in partea posterioara est cu 0.46m.



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul auto propus spre parcela se va realiza din str.Memorandului printr-un carosabil de 3.50 m prin servitute de trecere Lot 1 de 56 mp, CF nr.351366.

Servitutea de trecere **este clarificata in plansele anexate, in CF-ul cu nr. 351366** parte scrisa Nr.Crt. A1 la Observatii/Referinte, in **Plan de amplasament si delimitare a imobilului** redactare grafica a loturilor, in **Comunicare Hotarare Civila Nr. 1422/2018** din data de 23.03.2018.

În urma analizei documentelor înregistrate la OCPI Arad, s-a constatat că servitutea de trecere a fost înregistrată în cartea funciară la rubrica de observații/referințe, conform avizului emis de OCPI Arad cu numărul de înregistrare 109254 din 03.10.2018.

De asemenea, precizam că această servitute nu poate fi evidențiată în geometria imobilului din cartea funciară. Totuși, în Planul de amplasament și delimitare, care a fost avizat de OCPI Arad, aceasta este evidențiată cu detalii liniare și precizie.

Astfel, conform legislației în vigoare, servitutea de trecere a fost înregistrată în cartea funciară la rubrica de observații/referințe. În cazul imobilelor identificate cu CF 350828 Arad (lot 1) - fond aservit și cu CF 351366 Arad - fond dominant, servitutea de trecere a fost înregistrată la rubrica de observații/referințe.

În Planul de amplasament și delimitare, servitutea de trecere a fost evidențiată cu precizie și claritate, precum și locul de unde începe și se termină aceasta. Planul cuprinde informații referitoare la dimensiunile acesteia, inclusiv lățimea, lungimea și locația exactă. Planul a fost avizat de OCPI Arad și este conform cu legislația în vigoare.

În concluzie, servitutea de trecere a fost înregistrată în cartea funciară la rubrica de observații/referințe, conform avizului emis de OCPI Arad cu numărul de înregistrare 109254 din 03.10.2018. Aceasta nu poate fi evidențiată în geometria imobilului din cartea funciară, dar este evidențiată cu detalii liniare în Planul de amplasament și delimitare, care a fost avizat de OCPI Arad și este conform cu legislația în vigoare.

Limitele servitutii vor fi trasate cu marcaj rutier.

Decupajul in rambleul drumului este evidentiat ca existent atat in ridicare topografica cat si in planul de situatie existent (02 URB).

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 , traverseaza prin mijlocul cladirii din acesta sunt dispuse 15 parcare la demisol, carosabilul se continua pana in spatele terenului unde vor fi alte 10 parcare cu dale inierbate;

1,5 loc parcare/apartament x 17 apartamente in total sunt **25 locuri de parcare.**

Aviz favorabil cu nr. ad. 20953/Z1 din data de 28.MAR.2023 emis de COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI

Aviz de principiu favorabil cu nr. 134.048 din 22.02.2023 emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD SERVICIUL RUTIER;



III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - accesul auto
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

Conceptul arhitectural ca element volumetric se incadreaza in zona studiata, constructia propusa avand spiritul arhitecturii contemporane cu elemente din arhitectura modernă. Detaliile constructive vor fi prezentate la momentul autorizarii constructiei in functie de parametrii PUZ. Cladirea propusa, spatiile verzi accesibile pentru toti cetatenii, locurile de parcare, accesul care se va racorda la rețeaua pietonala si auto oraseneasca, propuse prin PUZ vin sa sustina si sa completeze caracterul zonei , sa-i confere un interes urban deosebit contribuind astfel la efortul Municipality de a dezvolta zona in discutie.

Accesul catre centrul orasului dar si catre alte zone de interes (scoli, parcuri, institutii, etc) se realizeaza foarte usor pietonal sau cu tranvaiul si contribuie la efortul administratiei de a revitaliza transportul in comun cu acest mijloc de transport sau circulatia pietonala. Urbanizarea arterelor principale de circulatie fiind esentiala in acest efort de reintroducerii a transportului in comun in practica cetatenilor.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. Executarea lucrărilor de construcție, a parcajelor și a acceselor carosabile în incinte se vor face fără afectarea spațiilor verzi de protecție și aliniament

A fost prezentata o planșa suport cu integrarea volumetrica a cladirii propuse, in tesutul urban existent inca de la initierea cererii de oportunitate, planșa care a fost reactualizata cu toate cerintele precedente. Completam documentatia cu inca o planșa care sa evidentieze integrarea in tesutul urban existent.

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 ține 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 apă:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială strădală.

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.

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 locuințe colective și funcțiuni complementare. 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 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 controlata a deseurilor

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 suprafata .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon si dale inierbate 20% din spatiul 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 propune un carosabil din str.Memorandului pana la accesul in incinta care sa deserveasca parcela studiata, prin servitute de trecere..

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 572/2022, 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 Banatului si str.Memorandului 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