



# STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT  
CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE  
SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII

Beneficiari: **ILIES VIORICA**



# FOAIE DE CAPAT

**Beneficiari:** ILIES VIORICA  
**Denumire lucrare:** INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "  
**Amplasament:** jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad  
**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.  
**Numar proiect:** 28 /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 SUPTORATE DE INVESTITOR

### VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

---

## CONCLUZII

---

## B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE
04. ILUSTRARE URBANISTICA
05. STUDIU DE INSORIRE

Întocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,  
arh. urb. CRANIC Dorin P.



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>Beneficiari:</b>	<b>ILIES VIORICA</b>
<b>Denumire lucrare:</b>	<b>INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII "</b>
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	28 /2021
<b>Faza de proiectare:</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarei **ILIES VIORICA**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru construire cladire cu destinatia de SPATII COMERCIALE si functiunea SPATII SERVICII jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr.2, C.F. nr. 346076 Arad, prin Certificatul de Urbanism cu Nr.998/27.05.2021

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

#### **Pozitia in localitate :**

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2

Beneficiara este proprietaria imobilului înscris in:

C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp.

**Parcela studziata** (avand suprafata totala = 261 mp, conform C.F. nr. 346076 Arad) este delimitata:

la Nord - proprietate privata nr.cad. 346075

la Vest - str.Bucegi

la Est - str.Cocorilor

la Sud - intersectia dintre strazile Bucegi si Cocorilor



### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari 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 spatii comerciale / servicii , situate in Arad.

### **Analiza vecinătăților – tip de asezare.**

Zona studiata este situata in Vestul mun. Arad, la intersectia strazilor Bucegi si str.Cocorilor, este o zona cu caracter rezidential Llu 17 P; P+4E+M) si functiuni complementare prestari servicii, spatii comerciale, fiind construite mai multe cladiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest.Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa o mica parte si sunt constructii existente.

Dimensiunile si configuratia exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

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

Amplasamentul studiat are o forma triunghiulara.

## **02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :**

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

Beneficiarul pentru imobilul înscris in C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp, este **ILIES VIORICA**.

Regim Juridic:

Imobil/Teren situat in intravilanul mun.Arad, proprietate privata.

Regim economic:

Destinatie conform PUG- Llu 17: subzona predominant rezidentiala ;

Functiunea dominanta a zonei - zona rezidentiala ( locuire- dotari aferente)

Functiunile complementare admise ale zonei : spatii comerciale si prestari servicii.

Folosinta actuala : teren cu constructii

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord - proprietate privata nr.cad. 346075

la Vest - str.Bucegi

la Est - str.Cocorilor

la Sud - intersectia dintre strazile Bucegi si Cocorilor



---

### 03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

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

Pe latura Vest a parcelei se afla str Bucegi, pe latura Est str. Cocorilor unde se afla accesul iar in Sud intersectia celor doua strazi.

Pe str.Cocorilor se afla transport public - linii de tramvai.

**Capacitati de trafic.**

Strada Bucegi si str.Cocorilor 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, pe strada Bucegi si str.Cocorilor;

**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 C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M 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 zone cu destinatia de **spatii comerciale** si functiunea **spatii servicii P+3E+Er**.

---

### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de Cladire cu spatii comerciale si spatii servicii.

---

### 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de spatii comerciale si spatii servicii.

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.



### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	1.8
Spatiu verde amenajat _____		min 20%
Drum acces, alei si parcari _____		40%

#### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	261	100,0	261	100,0
Constructii existente	124	100,0	-	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	-	91.3	35,00
Drum de acces, alei , platforma	70	-	61.7	23.6
Parcaje ( dale inierbate )	-	-	48.0	18.4
Spatii verzi (dale inierbate 20%)	67	-	60.0	23.0
<b>TOTAL:</b>	<b>261</b>	<b>100,00</b>	<b>261</b>	<b>100,00</b>

### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+3E+Er, cu inaltime maxima de 16,00 m.

Ultimul etaj va fi retras cu minim 2.00 m fata de latura Nord a constructiei propuse.

### 05. REGIM DE ALINIERE

Constructia in forma triunghiulara se va amplasa la aliniamentul fronturilor stradale, in unghiul format dintre strada Bucegi ( Vest) si str.Cocorilor (Est).

### 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 10.40 m ( se respecta H/2 din inaltimea constructiei propuse ), la Est si Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud in coltul de intersectie a strazilor.

### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul spre terenul studiat se propune sa se faca din strada Cocorilor cu iesire spre str.Bucegi. Drumul de incinta, accesul si iesirea vor avea latimea de 3.50 m cu 3 parcari dispuse paralel pe latura de Nord si 2 parcari pe latura de sud a drumului de incinta, realizate din dale inierbate.

Pe latura de Nord se propune gard fonc.

Profil stradal pe latura din Vest ( str Bucegi) are latimea de 25.11 m, iar latura Est ( str. Cocorilor) are lungimea de 32.50 m .

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și 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.



Analizand forma constructiei propuse s-a evaluat ca cea mai buna solutie pentru parcare este dispunerea lor in zona de Nord a terenului. Astfel au rezultat 5 locuri de parcare nemaifiind necesara ocuparea parterului pentru parcare. Locurile de parcare propuse se vor corela cu functiunile propuse pe amplasament.

( Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: \* un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; \* un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;)

### III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

#### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - accesul
<b>OPORTUNITATI</b> - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona - dezvoltarea zonei	<b>AMENINTARI</b> - 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 20% 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 estimează surse de poluare a apelor 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 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**

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 suprafața .

##### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 20% 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 propune accesul în incintă pe latura Est ( str. Cocorilor) care să deservească parcela studiată și ieșire pe latura Vest ( str. Bucegi).

##### **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.

**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 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 : str.Bucegi, str.Cocorilor si retelele de utilitati .

---

**CONCLUZII**

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:  
arh.Golban Nicoleta