



**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731 836 131

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
ZONA REZIDENTIALA  
proiect nr. :67/2022

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA REZIDENTIALA

Jud.Arad,mun.Arad, str.Iosif Lengyel, nr. 48-50  
C.F. nr.363512 Arad (cad.363512)

Beneficiar: **MARINANGELI GIANFRANCO**  
**SI PONEA MARICICA**  
Jud.Arad, mun. Arad, str.Ostasului, nr.1



ISO  
9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA
<b>denumire lucrare amplasament</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA REZIDENTIALA Jud.Arad, mun.Arad, str.Iosif Lengyel, nr.48-50; C.F. nr.363512 Arad (cad.363512)
<b>proiectant general numar proiect faza de proiectare</b>	S.C. STACONS S.R.L. 67 /2022 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. CONCEPT PROPUS
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul





# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>beneficiar</b>	MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA
<b>denumire lucrare</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA REZIDENTIALA
<b>amplasament</b>	Jud.Arad, mun.Arad, str.Iosif Lengyel, nr.48-50; C.F. nr.363512 Arad (cad.363512)
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	67 /2022
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA *CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE* in jud. Arad, mun.Arad, str. Iosif Lengyel, nr.48-50;

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea Sud a municipiului Arad ( Aradul Nou).

Are suprafata totala de 3807 mp conform C.F.nr.363512 Arad (cad.363512);

Folosinta actuala : curti constructii, proprietate privata, intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 33, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural LMr 33e;

**Parcela studziata** (avand S totala=3 807mp) sunt delimitate:

la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 362968; nr cad.356675, nr.top. 178-179/a;

la Vest- teren curti constructi Nr.top.316-317;

la Est- teren curti constructii cf.nr.341078 nr.top.311-313/a;

la Sud- Strada Iosif Lengyel nr.cad.341078;

#### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale. 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 functiuni complementare situate in Arad.



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

Zona studiata este in partea de Sud a mun. Arad, in Aradul Nou , strada este perpendiculara pe Calea Timisorii in Est si la intersectia cu strada Ady Endre. Folosinta actuala curti constructii, este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona 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 Sud din str. Iosif Lengyel.

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in 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 aproximativ rectangulara cu mici neregularitati.

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

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

Beneficiarii MARINANGELI GIANFRANCO SI PONEA MARICICA proprietari ai parcelei cu C.F.nr.363512 Arad cu o suprafata totala de **3 807 mp.**

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 362968; nr cad.356675, nr.top. 178-179/a;

la Vest- teren curti constructii Nr.top.316-317;

la Est- teren curti constructii cf.nr.341078 nr.top.311-313/a;

la Sud- Strada Iosif Lengyel nr.cad.341078;

## **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 Sud a mun. Arad, in Aradul Nou , strada este perpendiculara pe Calea Timisorii in Est si la intersectia cu strada Ady Endre. Folosinta actuala curti constructii, este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant rezidentiala;

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

Nu este cazul.

### **Capacitati de trafic.**

In partea de Sud a parcelei se afla str. Iosif Lengyel nr.cad.341078;

### **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 și pluvială.

**Alimentare cu energie electrică:**

În zona studiată există rețea de energie electrică.

**Alimentare cu gaze naturale:**

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

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

Pe str. Iosif Lengyel există linie electrică aeriană.

Existența altor elemente va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

**04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :**

**Categoria de folosință a terenului:**

Parcele cu C.F.nr.363512 Arad (cad.363512, S=3807 mp) cu o suprafață totală de **3 807 mp**.

Folosința actuală : curți construcții, proprietate privată, intravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 33, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 33r ;

**I. INDICATORII PROPUȘI**

Terenul este liber pentru construire.

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarului, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării unei zone rezidențiale cu locuințe izolate sau cuplate.

Pe amplasament se propune realizarea a 6 loturi pentru locuințe izolate sau cuplate cu regim de înălțime P+1E, care vor fi orientate către drumul privat propus în incintă (profil stradal propus 10.20-9.70 m), cu accesul de 7.00 m din str. Iosif Lengyel.

**01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunea propusă este de zonă rezidențială cu locuințe izolate / cuplate.

**02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI**

Se propune parcelarea terenului studiat în 6 loturi, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale izolate sau cuplate.

Se vor asigura accese auto și pietonale, zone verzi pe parcele.

Soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu locuințe unifamiliale izolate sau cuplate (parcelele 1-6) cu regim de înălțime P+1E și asigurarea unui sistem de circulație auto și pietonale care să asigure accesul la cele 6 parcele.

Se va lotiza terenul cu parcele, având destinația de locuințe izolate sau cuplate;

- terenul studiat este împărțit în 6 loturi astfel:

Loturile 1-5 au suprafață între 286 mp - 294 mp având lățimea 15.50 m front stradal propus și adâncimea aproximativ între 18 m și 19 m.

Lotul 1 este o parcelă pe colț, având deschiderea la două cai de comunicație spre str. Iosif Lengyel (sud) și drumul din incintă (est); Clădirea va fi tratată cu două fațade principale;

Lotul 6 poziționat în partea posterioară a terenului care are suprafață de 1022 mp cu frontul de 29.27 m și adâncimea maximă de 36.98 m.

- Zona constructibilă pentru fiecare lot va avea retragerea față de partea posterioară a loturilor cu minim 5.00 m, respectiv lot 6 cu 13.23 m. Față de frontul stradal propus în incintă va avea o retragere de maxim 5.00 m .



Constructiile vor avea pe o latura retragerea de minim 3.00 m ( cu exceptia carport-ului) si pe latura opusa minim 0.60 m in cazul locuintelor in regim izolat, iar locuintele in regim cuplat vor avea constructia pe limita de proprietate pe latura comuna cu constructia culpata.

Se propune parcare masinilor in incinta, iar spatiul verde va avea un procent de minim 35% pentru fiecare lot. Prospectul stradal nou propus in incinta va fi intre 10.20-9.70 m , compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament pe ambele laturi. Locul de joaca pentru copii este propus in partea de Nord a parcelei unde va fi si zona de intoarcere carosabil.

Deseurile menajere vor fi colectate individual in pubele din PVC de catre locuitorii "Ansamblului rezidential" si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orasului. Locuitorii "Ansamblului rezidential" vor fi obligati sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0.95
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Drum acces, alei		

### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuire (curti constructii)	22 800	84.4	18 993	70.3
Zona rezidentiala	-	-	3 807	14.1
Cai de comunicatie	3 000	11.1	3 000	11.1
Trotuare	400	1.5	400	1.5
Spatii verzi	800	3.0	800	3.0
<b>TOTAL:</b>	<b>27 000</b>	<b>100,00</b>	<b>27 000</b>	<b>100,00</b>

### BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuire (curti constructii)	3807	100,0	-	-
Zona pentru locuire (rezidential) (din care suprafata construita)	-	-	2470 (988)	64.9 (40)
Carosabil, trotuar	-	-	923	24.2
Spatii verzi aliniament/loc de joaca pentru copii	-	-	414	10.9
<b>TOTAL:</b>	<b>3807</b>	<b>100,0</b>	<b>3807</b>	<b>100,00</b>

### BILANT LOTURI PROPUSE

	Propus LOTURI 1-5		Propus LOT 6	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Suprafata construita	114-117	40	408	40
Alei	50	17	50	4.9
Spatii verzi	122- 127	43	564	55.1
<b>TOTAL LOT:</b>	<b>286-294</b>	<b>100</b>	<b>1022</b>	<b>100</b>



---

#### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P+1E

---

#### 05. REGIM DE ALINIERE

Retragere maxima de la aliniamentul stradal propus va fi 5.00 m.

---

#### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

---

#### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in ansamblul rezidential se va realiza printr-un drum carosabil propus, perpendicular pe str.Iosif Lengyel.

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul auto de 6.00 m din drumul carosabil, unde va fi propus si parcajul auto in incinta sau garaj.

---

## II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

---

### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - necesitatea realizarii unui acces
<b>OPORTUNITATI</b> - Ridicarea calitatii zonei - 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 35% 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 în rețeaua pluvială strădală.

**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 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 funcțiunii de zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

**Protecția aerului:**

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente subzonei rezidențiale.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în 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 fiecărei 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 fiecărei 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 fiecărei 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 prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate**

În funcție de natura investiției care va urma se poate stabili necesitatea amplasării unor separatoare de hidrocarburi care să filtreze apa pluvială premergător deversării acesteia pe spațiul verde sau în canalul alăturat parcelei.

**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 sit de minim 35% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

**Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi, 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 amenajarea unui acces corespunzător dimensionat din str. Iosif Lengyel care să deservească parcelele studiate.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită funcțiilor 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**

Pentru zona cu funcțiunea de locuire - zona rezidențială, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de minim 35% spațiu verde.

---

### **III. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR**

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.

La scară mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

---

### **IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR**

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces și racorduri rutiere, rețele proprii și racorduri la rețele publice, amenajări ale parcelelor, ale zonei canalului precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a fiecărei parcele pentru funcțiile propuse în prezentul studiu.

---

### **V. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proprietate precum și cele care după realizarea investiției din fonduri private vor intra în proprietatea autorității publice locale.

---



---

## 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 zonă 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.

Intocmit,  
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin