



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
IVASCO DUMITRU  
MOGIRZAN MARINELA  
proiect nr. :78/2022

# STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.  
pentru construire spatiu comercial -magazin de mobila  
Jud.Arad,mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr. 275/C; C.F. nr.334343

Beneficiar: IVASCO DUMITRU  
MOGIRZAN MARINELA  
Jud.Arad,mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr. 275/C



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



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	IVASCO DUMITRU MOGIRZAN MARINELA
<b>denumire lucrare</b>	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire spatiu comercial – magazin de mobila
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr.275/C; C.F. nr. 334343;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	78/2022
<b>faza de proiectare</b>	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 TERITORIU
- 02.SITUATIA EXISTENTA
- 03.CONCEPTUL PROPUS
- 04.PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>beneficiar</b>	IVASCO DUMITRU MOGIRZAN MARINELA
<b>denumire lucrare</b>	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire spatiu comercial – magazin de mobila
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr.275/C; C.F. nr. 334343;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	78/2022
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarul Ivasco Dumitru si Mogirzan Marinela care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU pentru construire spatiu comercial – magazin de mobila in jud. Arad, mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr.275/C, C.F. nr. 334343;

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad, la Sud de C.A. Vlaicu, jud.Arad. Are suprafata de 2000 mp conform C.F. nr. 334343;

Folosita actuala : arabil in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in ISps70 subzona prestari servicii;

**Parcela studiata** (avand S totala=2000mp) sunt delimitate:

la Nord - C.A. Vlaicu Nr.cad. 333529;

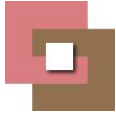
la Est - zona comerciala Nr.cad. 334344;

la Vest - teren viran Nr.cad. 334338;

la Sud - teren viran Nr.cad. 334338;

#### **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 functiuni complementare situate in Arad.



---

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

Zona studiată este situată în partea de Sud față de C.A. Vlaicu. Folosința zonei arabil în intravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință este de arabil în intravilan, terenul este momentan liber de construcții.

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 rectangulară cu mici neregularități.

---

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

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

Beneficiarul Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela proprietar ai parcelei C.F. nr. 334343, cu o suprafață de 2000 mp. Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

### **Vecinătăți amplasament:**

la Nord - C.A. Vlaicu Nr.cad. 333529;

la Est - zonă comercială Nr.cad. 334344;

la Vest - teren viran Nr.cad. 334338;

la Sud - teren viran Nr.cad. 334338;

---

## **03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :**

### **Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacități, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.**

Zona este în partea de Sud a drumului C.A. Vlaicu. Zona arabil în intravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială;

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

Nu este cazul.

### **Capacități de trafic.**

În partea de Nord a parcelei C.F. nr. 334343, se află C.A. Vlaicu;

### **Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.**

#### **Alimentarea cu apă:**

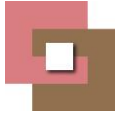
În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

#### **Canalizare:**

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră 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. Poetului 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:

- C.F. nr. 334343; arabil in intravilan - suprafata 2000 mp;

Destinatia stabilita prin PUG in ISps70 subzona prestari servicii;

---

## I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei construcții cu destinatia de spatiu comercial si birouri, cu regim de inaltime P+1E si 15 locuri de parcare in zona accesului.

---

### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt spatiu comercial si birouri.

Cladirea va avea funcțiunea de showroom cu destinatie de prezentare a pieselor de mobilier.

---

### 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirea se va amplasa la minim 16.25m
- Fata de latura sudica cladirea se va amplasa la minim 3.00m
- Fata de latura estica cladirea se va amplasa la 4.50-5.00m
- Fata de latura vistica cladirea se va amplasa la minim 3.00m

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Accesul pentru vizitatori se va poziona pe fatada principala(spre C.A.Vlaicu), iar accesul destinat angajatilor si aprovizionarii este pozitionat pe latura estica a cladirii cu o latime de 4.5m(destinat autovehiculelor de max. 3.5t).

**Suprafata minima de spatiu verde propus este de 477mp(23.85%) cu obligativitatea plantarii a 10 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.**

**Construcția propusa nu va avea demisol.**

---

### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	52.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1,04
Spatiu verde amenajat	min 15%	
Parcari	15 locuri.	

---

### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.



## BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	2000	100,00	-	-
Zona comerciala	-	-	1035	51.75
Platforme, parcaje, trotuare	-	-	488	24.4
Spatii verzi	-	-	477	23.85
<b>TOTAL:</b>	2000	100,00	2000	100,00

### 05. REGIM DE ALINIERE

Fata de C.A.Vlaicu cladirea va fi amplasata la 16.25m.

### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 15 locuri de parcare si un acces din C.A.Vlaicu.

## 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 15% 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 obținerea 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, 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 funcțiunii de spațiu comercial și birouri. 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 funcțiunilor - spațiu comercial și birouri.

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

#### **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 acvatiche:** 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 construcției propuse.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.





---

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

### **Depozitarea controlata 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 15% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

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

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesare precum și perimetral parcelelor. Zonele 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 C.A.Vlaicu care să deservească funcțiunile propuse.

### **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.**

Căile de comunicații (C.A.Vlaicu) și zona cu rețelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzător.

### **Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată**

Pentru zona de locuit și funcțiuni complementare, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 15% 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 SUPTORATE DE INVESTITOR**

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

Aici se însumează costurile de amenajare accese 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 funcțiunile propuse în 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 prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistentă 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 creșterea calitatii zonei prin punerea in funcțiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,  
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin