

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**BENEFICIAR: *PODIUC AUREL-IONUT și BIBIREATA  
HORATIU-PETRE***

### **FOAIE DE CAPĂT**

**PROIECT NR.** :13/2025

**FAZA** :Studiu Oportunitate

**DENUMIRE PROIECT** :CONSTRUIRE 2 CASE DE  
LOCUIT

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**

**S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.**  
Cod Fiscal: RO 38565266  
Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad  
Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



**L&C ARHILUX CUBIC**

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

**PROIECTUL: CONSTRUIRE 2 CASE DE  
LOCUIT – faza PUZ**  
**BENEFICIAR: PODIUC AUREL-IONUT și  
BIBIREATA HORATIU-PETRE**

## **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

### **I. COLECTIVUL DE ELABORARE**

**ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN**

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**

## **BORDEROU VOLUM**

### **A.PIESE SCRISE:**

Foaie de capăt  
Fișă de responsabilități  
Borderou volum

#### **1.Memoriu de prezentare**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ  
Categorii funcționale și eventuale servituți  
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi  
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile  
Capacități de transport admise

#### **2.Extras CF**

### **B.PIESE DESENATE:**

1.Plan de situație	13-01A
2.Situația existentă	13-02A
3.Conceptul propus	13-03A

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**



## MEMORIU DE PREZENTARE

### PREZENTAREA INVESTIȚIEI

#### **Zona studiată:**

Zona studiată este în vestul municipiului Arad, cartier Gai, strada Spătaru Preda nr.17/B. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 313860 și terenurile învecinate. Terenul este în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință curți construcții. Accesul se realizează din strada Spătaru Preda.

#### **Incinta propunerii:**

Terenul incintă propunerii este curți construcții și este poziționat pe colț. Terenul este plat și are accesul realizat direct din strada Spătaru Preda.

#### **Disfuncționalități:**

Ca disfuncționalități, principala este prezenta liniei LEA de 110 kV de la partea posterioară care instituie un culoar de protecție care afectează și terenul incintă. Apoi, forma terenului este trapezoidală astfel că dezmembrarea lui în 2 loturi este pe o geometrie cu maim ult de 4 laturi.

Terenul nu este reglementat pentru construirea a 2 case.

#### **Situația propusă:**

Având în vedere tema de proiectare prin care se cere reglementarea pentru construirea a 2 case individuale, se dorește dezmembrarea terenului și reglementarea lui pentru 2 case cu regim maxim de înălțime S+P+2E/M. Zona edificabilă este amplasată spre frontul stradal, retragerea fiind stabilită la 1 m (strada nu are trotuar pe această parte, astfel că se crează posibilitatea realizării acestuia prin cedarea acestui metro către municipalitate). Procentul maxim de ocupare al terenului va fi de 35 %, cu minim de 35 % spații verzi, în cazul de față organizat spre partea posterioară a loturilor.

Pe fiecare nou lot rezultat se vor crea minim 2 locuri de parcare pentru autoturisme.

Din punct de vedere edilitar, pe strada Spătaru Preda există rețele complete edilitare, astfel că se propun doar realizarea de noi branșamente.

### INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre reglementare se află în intravilanul municipiului.



### Bilanț teritorial – Incintă propuneri:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0,00	306	30,0
2	ZONA SPATII VERZI	0	0,00	204	20,0
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	510	50,0
4	ZONA NEAMENAJATA	1.020	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	1.020	100	1.020	100

### Bilanț teritorial – zonă studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.605	57,3	10.605	57,3
2	ZONA DRUMURI	4.914	26,5	4.914	26,5
3	ZONA SPATII VERZI	3.004	16,2	3.004	16,2
	<b>TOTAL</b>	18.523	100	18.523	100

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1.0

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+2E/M

### INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta fiind o reglementare a unui teren nefolosit și neîngrijit. Accesul se realizează fără lucre de extindere străzi și rețele edilitare publice. În zonă sunt locuințe individuale existente, deci direcția de dezvoltare păstrează specificul zonal.



**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

**CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul dezvoltatorilor (beneficiari) care au nevoie de noi zone edificabile, iar comunitatea va beneficia cel puțin vizual prin amenajarea unei zone care în prezent este nefolosită și neîngrijită.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator.

**CATEGORII DE COSTURI**

Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale dezvoltatorilor. Terenul este proprietate privată.

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**

## ANEXĂ

### **a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ**

În vestul Municipiului Arad, cartier Gai strada Spătarul Preda nr.17/B, categorie de folosință curți construcții, se dorește reglementarea urbanistică pentru construirea a 2 case, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E/M. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 1.020 mp și este proprietate private, compus din 1 parcelă.

Actualmente, terenul este nefolosit, neîngrijit. Terenul dispune de acces direct din strada Spătarul Preda, chiar dacă este pe colt se va folosi doar această stradă. Accesul la fiecare nou lot va fi de maxim 3.5 m lățime.

Ca echipare edilitară, zona nu dispune de rețele edilitare complete care trec prin față terenului astfel că sunt necesare doar lucrări de branșare noi la rețelele existente.

### **b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI**

Zona propusă spre reglementare se află în intravilanul municipiului Arad, strada Spătarul Preda nr. 17/B. Se propune dezmembrarea terenului în 2 parcele, egale. Datorită geometriei (trapezoidală) noile loturi vor avea maim ult de 4 laturi.

Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe – 306 mp, zonă platforme/parcaje – 510 mp, zonă spații verzi – 204

CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenul este proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

**c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME**

Este gândită o singură zonă funcțională, aceea de locuire individuală. Se propune dezmembrarea terenului în 2 loturi, egale, de 510 mp fiecare.

**Retrageri :**

- De la frontul stradal 1.0 m
- De la limitele laterale minim 1.0 la o latură și 3.5 m de la cealaltă, funcție de amplasarea construcției în zona edificabilă
- De la partea posterioară minim 5.0 m

**Indicatori minimali și maximali :**

- P.O.T. minim – 10 %                      P.O.T. maxim – 35 %
- C.U.T. minim – 0.1                      C.U.T. maxim – 1.0

**Bilanț teritorial – Incintă propuneri:**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0,00	306	30,0
2	ZONA SPATII VERZI	0	0,00	204	20,0
3	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	510	50,0
4	ZONA NEAMENAJATA	1.020	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	1.020	100	1.020	100

-

**Bilanț teritorial – zonă studiată:**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	10.605	57,3	10.605	57,3
2	ZONA DRUMURI	4.914	26,5	4.914	26,5

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

3	ZONA SPATII VERZI	3.004	16,2	3.004	16,2
	<b>TOTAL</b>	18.523	100	18.523	100

**d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

În prezent accesul se realizează facil din strada Spătaru Preda. Se propune realizarea a 2 accese, câte unul pentru fiecare lot. La interior se vor crea minim 2 locuri de parcare/garare pe fiecare lot.

Din punct de vedere edilitar, strada are toate utilitățile, astfel că se propun doar realizarea de noi branșamente pentru fiecare lot, fără extinderi de rețele stradale.

**e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE**

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru obiectivul edificabil propus. Mai mult, investiția nu este poluantă, funcționarea acesteia generând doar deșeuri menajere și compostabile, aproximativ 10 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care beneficiarul va încheia contract și ridicate săptămânal.

**ÎNTOCMIT**  
Arh.CIOARĂ LUCIAN