



# STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru  
ZONA REZIDENTIALA , SERVICII, COMERT

Jud.Arad,municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179

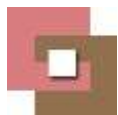
Beneficiar: CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA





# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
<b>denumire lucrare</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
<b>amplasament</b>	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	44/2024
<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 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 PROPUȘI
04. CORELARE
05. ILUSTRARE

Întocmit,  
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

### 1. DATE DE IDENTIFICARE

<b>beneficiar</b>	CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA
<b>denumire lucrare</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru ZONA REZIDENTIALA, SERVICII SI COMERT
<b>amplasament</b>	Jud.Arad, municipiul Arad, extravilan C.F. nr. 336179
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	44/2024
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU aferent IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE, SERVICII SI COMERT in jud. Arad, extravilan C.F. nr. 336179;

### 02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea N a municipiului Arad, la sud de DJ 709C , jud.Arad.

Are suprafata de **49 400 mp** conform C.F. cu nr. 336179;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

**Parcela studiată** (avand S totala=49 400 mp) sunt delimitate:

la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519

la Est- teren arabil nr. Cad. 336183

la Vest - teren arabil nr. Cad.336166

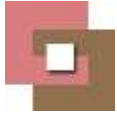
la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

#### **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 si in apropiere.

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





Zona studiata este situata la Sud fata de DJ 709C str.Campurilor. Categoria de folosinta arabil, a zonei, 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. Categoria de folosinta este arabil;

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

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

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara;

**02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :**

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

Beneficiarii CAPRAR DAVID si CAPRAR MARTA proprietari a parcelei cu nr. 336179 si cu o suprafata de 49 400 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

**Vecinatati amplasament:**

la Nord – DJ 709 C nr. Cad. 333519

la Est- teren arabil nr. Cad. 336183

la Vest - teren arabil nr. Cad.336166

la Sud - DE 1190/2 nr. Cad.336174

**03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :**

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

Zona studiata este la sud fata de drumul judetean DJ 709C Arad-Iratosu ;

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

Nu este cazul.

**Capacitati de trafic.**

In partea de nord a terenului este DJ 709C Arad-Iratosu;

**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 si pluviala.

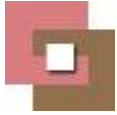
**Alimentare cu energie electrică:**

În zona studiată exista retea de energie electrica.

**Alimentare cu gaze naturale:**

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

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



Terenul este paralel cu linia electrica LEA in partea de nord.  
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:**

Terenuri arabile in extravilan;

##### INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte colective servicii-comert la parter ( in partea de Nord a parcelei spre DJ si locuinte individuale spre Sud. Ansamblul fiind format din 4 Zonificari , Z1, Z2, Z3 pentru locuinte colective S/D+P+2E+Er si Z4 locuinte individuale format din 62 loturi , acestea vor fi orientate spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.00 m, cu accesul din DJ 709C.

#### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa - **zona rezidentiala , servicii si comert**

#### 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z1, Z2, Z3 avand destinatia de locuinte colective, servicii si comert astfel:  
**Z1** ( vest ) are suprafata de 2112 mp cu accesul din partea de Est din carosabilul propus in incinta.Acesta are dimensiunile de 22.00m x96.00 m. Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura vest si 1.00 m fata de latura Est ( drumul propus ) ;  
**Z2** ( central ) are suprafata de 4243 mp cu accesul din partea de Est si Vest din carosabilul propus in incinta.Acesta are dimensiunile de 44.20 m x96.00 m. Zona edificabila va avea retragerea de minim 5.00 m fata de latura vest si Est spre drumurile din incinta ;  
**Z3** ( est ) are suprafata de 2112 mp cu accesul din partea de Vest din carosabilul propus in incinta.Acesta are dimensiunile de 22.00m x 96.00 m. Zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m fata de latura Est si 1.00 m fata de latura Vest ( drumul propus ) ;

Se va lotiza terenul cu parcele pentru Z4 avand destinatia de locuinte individuale astfel:

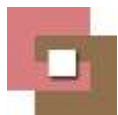
**Z4** format din 62 loturi dispuse pe 4 randuri. Loturile au suprafata de 440-442 mp cu dimensiunea de 20.00m la frontul stradal si adancime de 22.00m .

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o latura.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 12.00 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.30 m si spatiu verde de aliniament 1.20m.

Drumul de legatura dintre cele doua strazi principale de 5.50 m si trotuar de 1.50 pe o latura, acesta fiind si o delimitare dintre zona locuintelor colective si zona locuintelor individuale.

**Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat.**



### 03. INDICI URBANISTICI

#### INDICI URBANISTICI PROPUSI Z1, Z2, Z3 :

P.O.T. maxim: 45%  
C.U.T. maxim: 2.2  
H max.: 18.00 m  
Spatiu verde: min. 25% / lot  
Drum acces, alei si parcare  
Regim de inaltime: D/S + P+2E+ER  
ZONA LOCUINTE COLECTIVE  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
SERVICII, COMERT

#### INDICI URBANISTICI PROPUSI Z4 :

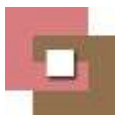
P.O.T. maxim: 40%  
C.U.T. maxim: 1.2  
H max.: 10.00 m  
Spatiu verde: min. 35% / lot  
Drum acces, alei si parcare  
Regim de inaltime: D/S + P+1E  
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

#### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	87 495	93.1	38 095	40.5
Zona rezidentiala	-	-	49 400	52.6
Zona cu destinatie speciala (Manastirea Gai)	1 012	1.1	1 012	1.1
Cai de comunicatie	5 293	5.6	5 293	5.6
Spatii verzi	200	0.2	200	0.2
<b>TOTAL:</b>	<b>94 000</b>	<b>100,00</b>	<b>94 000</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	49 400	100,00	0	0
Zona locuinte colective, servicii, comert (din care suprafata construita)	-	-	8 467 (3 810)	17.1 (45)
Zona locuinte individuale (din care suprafata construita)	-	-	27 340 (10 936)	55.3 (40)
Circulatii in regim privat	-	-	6 446	13.1
Alei	-	-	2 335	4.7
Spatii verzi aliniament	-	-	2 092	4.3
Spatii verzi compacte/parc	-	-	2 720	5.5
<b>TOTAL:</b>	<b>49 400</b>	<b>100,00</b>	<b>49 400</b>	<b>100,00</b>



#### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+2E+ER pentru locuintele colective in Z1, Z2, Z3 si D/S + P+1E in Z4 locuinte individuale.

#### 05. REGIM DE ALINIERE

Fata de noul aliniament stradal din incinta, zona edificabila va avea o retragere de minim 1.00 m pentru Z1 si Z3, pentru Z2 minim 5.00 m fata de ambele fronturi si pentru Z4 edificabilul poate sa fie pe limita de proprietate sau retras in limita edificabilului.

#### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

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

Accesul in ansamblul zonei rezidentiale se va realiza din DJ 709C prin doua strazi propuse ( carosabilul de 7.00 m iar profilul stradal de 12.00 m);

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de 5.00 m din drumul propus. La fiecare unitate locativa vor fi prevazute cate doua locuri de parcare. Se poate asigura un loc de garare a masinii in cadrul constructiei si unul in fata/langa imobil, in incinta reglementata pentru a asigura fluidizarea traficului auto intern.

### I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

#### 01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila - toate utilitatile sunt in zona	DEFICIENTE - extravilan
OPORTUNITATI - Ridicarea calitatii zonei - dezvoltarea zonei	AMENINTARI - 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 25% pentru zona locuintelor colective si 35% pentru locuintele individuale, 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 bazine de retenție sau racordare la cea mai apropiată rețea existentă.

#### **Ape menajere:**

Racordare la rețeaua menajeră a localității.

#### **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua localității de distribuție 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 funcțiilor - zonă rezidențială, servicii și comerț ; 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**

Nu este cazul

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**



Deșeurile 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 25% pentru zona locuințelor colective și 35% pentru locuințele individuale 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 a două strazi în incinta corespunzător dimensionat din DJ 709C care să deservească parcelele studiate.

**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 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, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 25% spațiu verde pentru zona locuințelor colective și 35% pentru zona locuințelor individuale.

---

## **II. CONSECINTE ECONOMICE SI 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.

---

## **III. 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 funcțiunile propuse în prezentul studiu.

---

## **IV. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII 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, fiind lângă terenuri pe care sunt propuse PUZ-uri cu aceeași funcțiune.

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 investitorilor privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere.

Intocmit,  
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin