



# STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.  
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E  
Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.327136

Beneficiar: CABA JOSEPH  
Jud.Arad, mun.Arad, Piata Academician Caius Iacob nr.15 bl.G sc.C et.2 ap.11



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	CABA JOSEPH
<b>denumire lucrare</b>	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.327136
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	58 /2021
<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. SITUATIA EXISTENTA SI INCADRARE IN ZONA
02. REGLEMENTARI URBANISTICE

Întocmit,  
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. CRANIC Dorin Paul



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>beneficiar</b>	CABA JOSEPH
<b>denumire lucrare</b>	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.327136
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	58 /2021
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor CABA JOSEPH care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E, Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.327136

### 1. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, la Sud de DJ 682 , jud.Arad. Are suprafata de 5000 mp conform C.F. nr. 327136;

Folosinta actuala : arabil

Destinatia stabilita prin PUG si RLU : arabil in extravilan

**Parcela studiata** (avand S totala=5000 mp) sunt delimitate:

la Nord – DJ 682 (domeniu public)

la Vest- Nr.cad. 312145 Baza sportiva cu PUZ aprobat conform HCLM 264/2007 (proprietate privata)

la Est- teren arabil A 2388/39 nr.cad. 350648 (proprietate privata)

la Sud- zona verde nr.cad. 340746 si cale ferata ( SNCFR)

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

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împutinat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si functiuni complementare situate in Arad.

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

Incinta studiata este situata in partea de Sud a drumului judetean DJ 682 Zadareni-Aradul Nou.

Folosinta - zonei arabil este in continuu schimbare, cu vecinatati de zona agrement si prestari servicii ( Baza sportiva);





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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Este teren arabil, cu vegetatie ierboasa spontana; Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrarile 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).**

Beneficiarul CABA JOSEPH proprietar al parcelei C.F.nr.327136, cu o suprafata de 5000 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord – DJ 682 (domeniu public)

la Vest- Nr.cad. 312145 Baza sportiva cu PUZ aprobat conform HCLM 264/2007 (proprietate privata)

la Est- teren arabil A 2388/39 nr.cad. 350648 (proprietate privata)

la Sud- zona verde nr.cad. 340746 si cale ferata ( SNCFR)

## **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 este in partea de Sud a drumului judetean DJ 682 Zadareni-Aradul Nou.

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

Nu este cazul.

### **Capacitati de trafic.**

Incinta studiata este situata in partea de Sud a drumului judetean DJ 682 Zadareni-Aradul Nou.

### **Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.**

#### **Alimentarea cu apa:**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

#### **Canalizare:**

In zona studiată există rețea de canalizare menajera;

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

In zona studiată exista retea de energie electrica.

#### **Alimentare cu gaze naturale:**

In zona studiată există rețea de gaze naturale.

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

Pe DJ 682 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. 327136; arabil - suprafata 5000 mp;

Destinatia stabilita prin PUG si RLU, arabil in extravilan;

## II. INDICATORII PROPU SI

Pe teren nu exista constructii.

Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone de curti constructii pentru locuinta, cu regim maxim de inaltime P+2E. Astfel prin reglementari PUZ si RLU va rezulta un teren cu categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

#### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funciunea propusa este de locuire.

#### 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPU SA – REGLEMENTARI

Terenul va avea categoria de folosinta curti constructii si destinatia de locuire in intravilan.

Va avea frontul stradal spre DJ 682 ( Nord) cu latimea terenului de 53.44 m si adancimea de 92.93m - 94.32 m.

-Zona edificabila a constructiei propuse raportata la acest teren va fi pozitionata la 12.76 m-12.57 m fata de frontul stradal (N), la 2.00 m fata de latura Vest si Est , iar fata de partea posterioara la 32.41-36.95 m Sud .

Accesul cu latimea de 4.00 m se va realiza din DJ 682, carosabilul se va continua pe mijlocul parcelei cat va fi nevoie in limita zonei edificabile unde pot fi constructii , anexe, parcaj, carport etc.

Constructia va avea un trotuar perimetral iar spatiul verde va avea un procent de minim 35%.

Colectarea deseurilor se va face individual printr-un contract cu salubritatea.

#### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40 %
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0.6
Spatiu verde amenajat	min 35 %	
Drum acces, alei si parcar		

### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil - extravilan	19 577	52.9	14 577	39.4
Baza sportiva	10 163	27.5	10 163	27.5
Curti constructii	0	0	5000	13.5
Zona cai de comunicatie feroviare	1640	4.4	1640	4.4
Cai de comunicatie	1470	4.0	1470	4.0
Spatii verzi	4150	11.2	4150	11.2
<b>TOTAL:</b>	<b>37 000</b>	<b>100,00</b>	<b>37 000</b>	<b>100,00</b>



## BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI

	Existent		Propus raportat la 5000 mp	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	5 000	100,00	0	0
Locuinta (edificabil)	0	0	2000	40.0
Drum carosabil, pietonal, parcaj	0	0	400	8.0
Spatii verzi	0	0	2 600	52.0
<b>TOTAL:</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00</b>	<b>5 000</b>	<b>100,00</b>

### 04. REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E la coama 12.00 m;

### 05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal propus va fi 12.57 m.

### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta se va realiza printr-un drum carosabil propus din DJ 682 iar parcajul auto va fi in incinta.

## III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> functiune similara
<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 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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de locuire.

#### **Protecția aerului:**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor - zona de locuit.

Possibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

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

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

Possibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

#### **Protecția împotriva radiațiilor:**

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Possibilitatea aparitiei unor radiatii va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

#### **Protecția solului și subsolului:**

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Possibilitatea aparitiei acestui tip de poluanti va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatic:** 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 estimeaza prezenta substantelor chimice periculoase in zona studiata.  
Posibilitatea aparitiei a acestora va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

**Depozitarea controlata a deșeurilor**

Deșeuri colectate in 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 suprafata si se va amenaja corespunzator.

**Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesara. 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 corespunzator dimensionat din DJ 682 care sa deserveasca parcela studiata.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Caile de comunicatii de tip drum judetean precum si calea ferata din zona sudica, necesita o zone de protectie si siguranta care vor fi respectate corepsunzator.

**Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata**

Pentru zona de locuit si functiuni complementare , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de 20% spatiu verde.

---

#### **IV. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR**

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 alt 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 accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajare a parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a parcelei pentru functiunile propuse in prezentul studiu.



---

## **VI. 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, toate utilitatile necesare , inexistenta 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 crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea unor alti investitori privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. 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