



STACONS
proiectare & consultanta

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

STUDIU DE OPORTUNITATE
SZEKERES CAROL ATTILA
LĂUȚAȘ SORIN-ADRIAN
proiect nr. :47/2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. :
“Construire CLADIRE cu SPATII SERVICII-COMERT si APARTAMENTE”
-conform Avizului de Oportunitate

Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan ,str. Episcopiei nr.27 , C.F. nr. 319827 Arad



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SZEKERES CAROL ATTILA LĂUTAȘ SORIN-ADRIAN
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : ” Construire CLADIRE cu SPATII SERVICII – COMERT si APARTAMENTE ”
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan , str. Episcopiei nr. 27 C.F. nr. 319827 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	47/ 2025
faza de proiectare	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 1:1000
03. CONCEPT PROPUȘ 1:1000, 1:500
04. ILUSTRARE

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	SZEKERES CAROL ATTILA LĂUȚAȘ SORIN-ADRIAN
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : " Construire CLADIRE cu SPATII SERVICII – COMERT si APARTAMENTE "
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan , str. Episcopiei nr. 27, C.F. nr. 319827 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	47/ 2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SZEKERES CAROL ATTILA si LĂUȚAȘ SORIN-ADRIAN care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU in vederea realizarii de :

" **CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII SERVICII- COMERT SI APARTAMENTE** "

in jud. Arad,mun.Arad, Intravilan, str. Episcopiei, nr.27, ap.1, C.F. nr. 319827 Arad.

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în zona centrala a Municipiului Arad, la Sud de str. Episcopiei, intr-o zona predominant rezidentiala cu locuinte individuale-condominii.

Regimul Juridic

Situatie imobil: Teren intravilan, proprietate privata a d-lui Szekeres Carol Attila si a d-lui Lautas Sorin-Adrian, C.F. nr. 319827 Arad.

Suprafata terenului este de **1 472 mp** conform CF. nr. 319827 ;

Imobil inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Regimul economic

Destinatie conform PUZ – MONUMENTE PROTEJATE : subzona predominant rezidentiala

Folosinta actuala : constructie financiar bancara (casa conform extras CF).

Categoria de folosinta a terenurilor: curti constructii

Regimul tehnic

Teren/ parcela aferent imobilului situat in Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr.21, subunitate functionala LmIII20 – locuinte individuale / condominii existente cu regim mic de inaltime P,P+1, imobil constructii categoria III cu valoare



ambientala ce poate fi modificat pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1 , conform PUZ aprobat prin HCLM nr. 201/2014.

Suprafata teren conform CF 319827 = 1472 mp

Echipare cu utilitati : apa-canalizare, energie electrica, gaz telefonie;

Parcela studiata (avand S. totala=1 472 mp) este delimitata de:

la Nord – proprietate publica, str. Episcopiei nr. Cad. 356280,

la Est – proprietate privata cu nr. Top 845, CF.nr. 112931;

la Sud – proprietate privata nr.Top 861 CF.nr.300250

la Vest - proprietate privata nr. Top 847/a.1 CF.nr. 307183;

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.

Amplasamentul studiat este situat în zona centrala a Municipiului Arad, la Sud de str. Episcopiei, într-o zona predominant rezidentiala cu locuinte individuale/condominii;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Categoria de folosinta este curti constructii; Dimensiunile si configuratia exactă pot fi consultate în 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 neregulata;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Persoana fizica Szekeres Carol Attila solicita **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU pentru :

“ **CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII SERVICII- COMERT SI APARTAMENTE** ”

in jud. Arad, Intravilan, C.F. nr. 319827 cu o suprafata **de 1472 mp.**

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – proprietate publica, str. Episcopiei nr. Cad. 356280,

la Est – proprietate privata cu nr. Top 845, CF.nr. 112931;

la Sud – proprietate privata nr.Top 861 CF.nr.300250

la Vest - proprietate privata nr. Top 847/a.1 CF.nr. 307183;

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 la Sud de str.Episcopiei, cu acces existent direct spre amplasament.



Capacitati de trafic.

In partea de Nord a amplasamentului se afla str. Episcopiei.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Pe amplasament sunt retele edilitare .

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).

Nu sunt in zona studiata.

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:

Teren curti constructii in intravilan;

Pe teren exista o constructie C1, autodemolata partial, avand suprafata construita de 195.3 mp, care se va demola si terenul va fi liber pentru construire.

Pe amplasamentul studiat se solicita " *CONSTRUIRE CLADIRE CU SPATII SERVICII- COMERT SI APARTAMENTE* "

In incinta se propune o constructie pentru care se va asigura un front continuu la aliniament pe latura de nord.

Accesul se va realiza din str. Episcopiei printr-un gang propus. Partea carosabila se continua la nivelul parterului prin constructie, care deservește parcarilor interioare si exterioare din spate. Sunt prevazute cca.26 locuri de parcare , 8 interioare la nivelul parterului si 18 exterioare .

In corpul constructiei stradale se propune functiunea de servicii/comert partial, iar la parter partea de sud si la etajele 1, 2, Er./M se propun apartamente.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

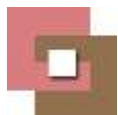
Funcțiunea dominantă propusă **mixta cu locuire colectiva si spatii servicii-comert** (cca.24 -25 apartamente) ;

Locuinta colectiva –apartamente – estimat 24-25 apartamente (cca.7 ap./etaj) si spatii de servicii –comert ;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se propune o constructie cu regim maxim de inaltime P+2E+Er/ P+2E+M de 15.00 m cu un POT max. de 50% (736 mp).

Constructia este amplasata in aliniamentului frontului stradal, ca o insertie. Ferestrele sunt orientate spre Nord si Sud.



Accesul la incinta (7.00 m) se realizeaza din str. Episcopiei printr-un gang, aleea carosabila se continua prin cladire pana in partea posterioara a terenului.

Numărul locurilor de parcare a fost dimensionat în conformitate cu funcțiunile propuse și cu prevederile regulamentelor urbanistice aplicabile, fiind prevăzute cca.26 de locuri de parcare (8 interioare și 18 exterioare), suficiente pentru asigurarea necesarului aferent investiției.

03. INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim: 50%

C.U.T. maxim: 2,0

H max.: 15.00 m

Spatiu verde: min. 25%

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: P+2E+Er / : P+2E+M

Zona mixta servicii-comert si colectiva (cca. 24-25 apartamente) ;

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Zona locuinte individuale/condominii	21 500	83.0 %	20 028	77.3%
Zona locuinte colective cu servicii/comert	-	-	1 472	5.7%
Cai de comunicatie	4 400	17.0%	4 400	17.0%
TOTAL	25 900	100%	25 900	100%

BILANT – INCINTA CU PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 319827				
	EXISTENT	Procent (%)	PROPUS	Procent (%)
	Supfatata (mp)		Supfatata (mp)	
Constructii locuinte individuale / condominii	195.3	13.3%	-	-
Constructie – locuinte colective cu servicii / comert	-	-	736.0	50.0%
Alee carosabila , parcare	-	-	368.0	25.0%
Spatii verzi	1 276.7	86.7	368.0	25.0%
TOTAL	1 472	100%	1 472	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 319827
POT	existent	13.3 %
	propus	50%



CUT	existent	0.13
	propus	2,0

04.REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus este $P+2E+Er / P+2E+M$ pentru servicii-comert si locuinte colective.

Înălțimea maxima a constructiei este de 15.00 m.

Se asigura compatibilitatea functionala, volumetrica si urbanistica a propunerii in contextul zonei.

Respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 201/2014 și la regimul de înălțime propus, precizăm că soluția urbanistică propusă a fost elaborată prin mecanismul Planului Urbanistic Zonal, instrument de detaliere și adaptare a reglementărilor urbanistice, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Regimul de înălțime prevăzut pentru autorizarea directă în cadrul subunității funcționale nu reprezintă o limită absolută pentru elaborarea unui PUZ, regulamentul HCLM Arad nr. 201/2014 prevăzând expres posibilitatea completării construcțiilor existente cu niveluri noi și modificarea regimului maxim de înălțime prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Soluția propusă urmărește integrarea în caracterul construit al zonei, respectând aliniamentul la strada Episcopiei, frontul construit continuu, accesul prin gang și principiile de compoziție urbană specifice zonei protejate.

Din punct de vedere volumetric, propunerea este corelată cu fondul construit existent din vecinătate, unde sunt prezente imobile cu regimuri de înălțime superioare regimului $P+1$, fără a genera discontinuități urbanistice sau afectarea caracterului zonei. Înălțimea maximă propusă este apropiată de cea a construcțiilor existente din vecinătate, contribuind la realizarea unui front urban coerent.

În consecință, regimul de înălțime propus reprezintă o adaptare urbanistică justificată prin analiza contextului construit și prin integrarea funcțională și volumetrică în cadrul zonei protejate, fără afectarea interesului public sau a valorilor urbanistice protejate.

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila este in aliniamentul frontului stradal, pe limita de proprietate latura de Nord.

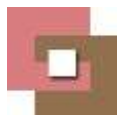
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Constructia se va pozitiona in zona edificabila, pe limita de proprietate fata de laturile Nors, Est, Vest si fata de latura Sud aceasta avand retragera minima de 34.00-25.40 m ;

Parterul, etajul 1 si etajul 2 este reprezentat la aliniamentul stradal, in partea posterioara etajele 1, 2 si a mansardei daca e cazul, pot fi reprezentate in consola in limita edificabilului.

Etajul retras al corpului de cladire se va face cu o dimensiune de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior, respectiv a fatadelor principale.



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul spre incinta (7.00 m), acesta se realizeaza din str. Episcopiei printr-un gang propus , fiind o zona cu Monumente protejate si cu front continuu la strada.

Partea carosabila (5.50 m) se continua la nivelul parterului prin constructie, care deserveste parcarilor interioare si exterioare.

Locurile de parcare au fost dimensionate în raport cu funcțiunile propuse și vor fi realizate cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 201/2014 privind Planul Urbanistic pentru Zona Construită Protejată – Zona Monumente Protejate Arad , subunitatea funcțională LmIII20, prevederile acestui regulament având caracter prioritar pentru amplasamentul analizat.

În conformitate cu regulamentul aplicabil zonei protejate, pentru funcțiunea de locuire colectivă se asigură minimum 1 loc de parcare/apartament. Pentru cele 24-25 apartamente propuse rezultă un necesar de 24-25 locuri de parcare. Pentru spațiile de servicii și comerț , este necesar 1-2 locuri de parcare, toate amplasate în incinta proprietății, fără afectarea domeniului public.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona centrala - toate utilitatile sunt in zona	DEFICIENȚE - Zona – Monumente protejate - Accesul prin gang
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 spre parcela si pozitia constructiei raportata la vecinatati.

Procentul 25% spatiu verde pentru locuintele colective, 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, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Arad.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in rețeaua pluviala .

Ape menajere:



Racordare la rețeaua menajera a municipiului Arad.

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 fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor propuse ;
Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea zonei.

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 zonei.

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 zonei.

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 fiecăre 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 prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.
Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în puștele 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 de minim 25% pentru locuințe colective și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi. 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

Acces din str. Episcopiei printr-un gang.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Caile de comunicatii si zona cu retelele edilitare vor fi respectate / tratate corepsunzator.

Se va respecta zonele de protectie si de siguranta fata de acestea.

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

Pentru zona de locuit , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de 25% pentru zona locuintelor colective.

15% servicii si comert

Conform Hotararii 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

II. CONSECINTE 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.

III. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Dezvoltatorii vor suporta toate costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare acces , retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari a parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

IV. 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.

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 investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere.

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin