

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.:
" CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE " IN CONFORMITATE CU AVIZUL
DE OPORTUNITATE

Beneficiar: **SABAU VIRGIL ; SABAU EMIL - VASILE**

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: SABAU VIRGIL ; SABAU EMIL - VASILE
Denumirelucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Obedenaru, nr.7, C.F. nr. 341070 Arad;
C.F. nr. 304071 Arad
Proiectant general: S.C. ULTRARCH LTD S.R.L.
Numarproiect: 05/2026
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. INCADRARE IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘI
- 03'. Plan subsol propus
04. ILUSTRATII URBANISTICE

Întocmit,
arh.Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. urb. Zubcu Mihai

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Beneficiar:	SABAU VIRGIL ; SABAU EMIL - VASILE
Denumirelucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN CONFORMITATE CU AVIZUL DE OPORTUNITATE
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Obedenaru, nr.7, C.F. nr. 341070 Arad; C.F. nr. 304071 Arad
Proiectant general:	S.C. ULTRARCH LTD S.R.L.
Numarproiect:	05/2026
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **SABAU VIRGIL ; SABAU EMIL - VASILE**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea - ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE - jud. ARAD, mun. Arad, str.Obedenaru, nr.7, C.F. nr. 341070 Arad; C.F. nr. 304071 Arad, prin Certificatul de Urbanism cu nr.698/ 08.05.2026.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, Obedenaru, nr.7, C.F. nr. 341070 Arad; C.F. nr. 304071 Arad.
Beneficiarul este inregistrat in:
C.F. nr. 341070 Arad si C.F. nr. 304071 Arad cu o suprafata totala de 803 mp.

Parcela studiata (avand suprafata masurata totala =803 mp) este delimitata:

la Nord – str.Obedenaru, nr.cad. 358711.
la Est - proprietate privata, Nr.cad.348737;
la Vest- drum public, Nr.cad.359605;
la Sud- drum public, Nr.cad.359605;

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare. 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 zone comerciale/servicii situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situată în mun. Arad, în partea de sud față de C.A.Vlaicu, fiind o zonă cu caracter mixt compus din zone rezidențiale și comerciale, în zona existând construite clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest, acoperit în prezent de vegetație ierboasă, o locuință, o anexă și o serie de garaje. Construcțiile aflate pe teren urmează să fie demolate în întregime după aprobarea prezentului PUZ.

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 aproximativ dreptunghiulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

În prezent beneficiarul imobilului înscris în C.F. nr. 341070 Arad și C.F. nr. 304071 Arad cu o suprafață de 803 mp. Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – str.Obedenaru, nr.cad. 358711.

la Est - proprietate privată, Nr.cad.348737;

la Vest- drum public, Nr.cad.359605;

la Sud- drum public, Nr.cad.359605;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

În partea de nord, se află str.Obedenaru.

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

Nu există linie de transport public;

Capacități de trafic.

Strada Obedenaru preia traficul din imediată apropiere a amplasamentului.

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Zona cuprinde toate utilitățile și dotările necesare bunei funcționări.

Alimentarea cu apă:

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă, pe str. Obedenaru.

Canalizare:

În zona studiată există rețeaua de canalizare emenajeră și pluvială.

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:

În zona studiată există rețea de gaz.

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

Nu este cazul.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, curti constructii in intravilan, str.Obedenaru, nr.7.

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe terenuri exista o locuinta, cateva anexe si garaje care urmeaza a fi demolate dupa aprobarea prezentului PUZ.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de locuire colectiva cu accesul pietonal si auto din str.Obedenaru;

Ansamblul va fi unul de tip locuire colectiva iar terenul va fi de tip parte comuna.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de locuire colectiva;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este de locuire colectiva;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T maxim admis 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus 3.0

Spatiu verde _____ min 25 %

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	2835	48,88	2835	48,88
Cai de comunicatie si transport rutier	2510	43,28	2309	39,81
Spatii verzi	455	7,84	656	11,31
TOTAL:	5 800	100,0	5 800	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuinte colective	803	100,0	400	49,81
Cai de comunicatie	-	-	202	25,16
Spatii verzi	-	-	201	25,03
TOTAL:	803	100,0	803	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este S/D+P+3E+Er, cu înălțime maximă de 19,00m.

05. REGIM DE ALINIERE

Retragerea zonei edificabile :

- la Nord min. 9,15m;
- la Vest si Sud este pe limita de proprietate ;
- la Est min. 2,00m ;

Retragerea zonei de parcare din subsol/demisol :

- la Nord min. 9,15m;
- la Vest si Sud este pe limita de proprietate ;
- la Est min. 2,00m ;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Retragerea zonei edificabile :

- la Nord min. 9,15m;
- la Vest si Sud este pe limita de proprietate ;
- la Est min. 2,00m ;

Retragerea zonei de parcare din subsol/demisol :

- la Nord min. 9,15m;
- la Vest si Sud este pe limita de proprietate ;
- la Est min. 2,00m ;

Se va respecta Hcl 572/26.oct.2022 prin care pentru locuinte colective se va prevedea :

-Art. 20. *Construcții de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe:*

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi de minim 25(%)

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul pe terenul studiat se va face din strada Obedenaru, cu lățimea de 5.50 m. Drumul din incinta va fi cu dublu sens, cu intrare de pe o latura a constructiei. De-a lungul drumului vor fi dispuse 19 parcuri (3 la sol si 16 in regim supraetajat electric), iar in subsol/demisol vor fi dispuse 15 parcuri.

Drumul din interiorul parcelei va fi privat.

Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m din acesta sunt dispuse **minim 19 parcuri supraterrane si 15 parcuri in demisol/subsol.**

Se vor respecta prevederile din HCL 187/28.03.2024 :

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate. Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

In cladire se vor prevedea maxim 18 de apartamente(18x1.5/apartament=27 locuri de parcare).

Pentru vizitatori se vor prevedea 27x0,25=7 locuri → un total de 34 locuri de parcare.

In subsol/demisol vor fi prevazute un numar de 15 de locuri de parcare + minim 19 parcari supraterane.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

<p>AVANTAJE</p> <ul style="list-style-type: none"> -zona usora accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari 	<p>DEFICIENȚE</p> <ul style="list-style-type: none"> - lipsa unor noi module de locuit
<p>OPORTUNITATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona - dezvoltarea zonei 	<p>AMENINTARI</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 25% zona verde** termina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 initiere 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.

Alimentarecu gaze naturale:

Racordare la rețeaua de gaze existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza din fondurile dezvoltatorului.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor de locuinte si functiuni complementare.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor de locuinte si functiuni complementare.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

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 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 pubele standardizate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deșeurilor

Deșeuri colectate – 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 % din suprafata .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon si dale inierbate 25% din spatiul verde.

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 pastreaza accesul in incinta 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 pentruzonă.

Nu este cazul.

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

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif.prin HG 855/2001, anexa 6.

Se va respecta HCLM 572/2022 care prevede minim 25% spatiu verde pentru functiunea propusa.

IV. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

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 alti investitori catre actiune.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Dezvoltatorul parcelei va suporta integral costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alteinterventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : strada Obedenaru si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.

Primul este cresterea calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea unor noi dezvoltatori privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante dinpunct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. urb. Zubcu Mihai

Intocmit:
arh.Zubcu Mihai