



# STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.  
CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA

Jud.Arad,mun.Arad, str.Clujului, nr. 142/A si 142-144;  
C.F. nr.317316 Arad(cad.13336) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335)

Beneficiar: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.  
Jud.Arad, mun. Pecica, str.2, nr.93A



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	SC ELLADA BUILDINGS SRL
<b>denumire lucrare</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
<b>amplasament</b>	Jud.Arad, mun.Arad, str.Clujului, nr. 142/A si 142-144; C.F. nr.317316 Arad(cad.13336) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335)
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	18 /2022
<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. PROPUNERE URBANISTICA
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>beneficiar</b>	SC ELLADA BUILDINGS SRL
<b>denumire lucrare</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
<b>amplasament</b>	Jud.Arad, mun.Arad, str.Clujului, nr. 142/A si 142-144; C.F. nr.317316 Arad(cad.13336) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335)
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	18 /2022
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SC ELLADA BUILDINGS SRL care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU aferent IN VEDEREA *CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE* in jud. Arad, mun.Arad, str.Clujului, nr. 142/A si 142-144;

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad ( cartier Parneava).

Are suprafata totala de 3988 mp conform C.F.nr.317316 Arad (cad.13336, S=580mp) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335, S=3403 mp);

Folositna actuala : curti constructii, proprietate privata, intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 11, subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban Lmr 11b;

**Parcela studziata** (avand S totala=3 988mp) sunt delimitate:

la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 306806;

la Vest- teren curti constructii Nr.cad. 345333, Nr.cad. 328815; Nr.cad. 355627, Nr.cad. 322444;

la Est- str.Clujului nr.cad.351448;

la Sud- curti constructii Nr.cad. 345240

#### **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.



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

Zona studiata este in partea de Vest a mun. Arad, cartierul Parneava in apropierea intersectiilor de strazi str. Dorobantilor si str.Clujului. Folosinta actuala curti constructii, 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. Pe teren nu sunt constructii doar vegetatie ierboasa spontana cu accesul din partea de Est str. Clujului.

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 aproximativ rectangulara cu mici neregularitati.

## **02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :**

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

Beneficiarii SC ELLADA BUILDINGS SRL proprietari ai parcelelor cu C.F.nr.317316 Arad (cad.13336, S=580mp) si C.F.nr.305047Arad(cad.13335, S=3403 mp);  
cu o suprafata totala de **3 988 mp**.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord –teren curti constructii Nr.cad. 306806;

la Vest- teren curti constructii Nr.cad. 345333, Nr.cad. 328815; Nr.cad. 355627, Nr.cad. 322444;

la Est- str.Clujului nr.cad.351448;

la Sud- curti constructii Nr.cad. 345240

## **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 in partea de Vest a mun. Arad, cartierul Parneava in apropierea intersectiilor de strazi str. Dorobantilor si str.Clujului. Folosinta actuala curti constructii, este in continua schimbare spre un caracter mixt de

zona predominant rezidentiala;

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

Nu este cazul.

### **Capacitati de trafic.**

In partea de Est a parcelei se afla str.Clujului nr.cad.351448;

### **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 și pluvială.

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

În zona studiată există rețea de energie electrică.

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

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

#### **Locatii – puncte termice, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).**

Pe str. Clujului există linie electrică aeriană LEA.

Existența altor elemente va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

#### **04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :**

---

##### **Categoria de folosință a terenului:**

Parcele cu C.F.nr.317316 Arad (cad.13336, S=580mp) și C.F.nr.305047 Arad (cad.13335, S=3403 mp);  
cu o suprafață totală de **3 988 mp**.

Folosința actuală : curți construcții, proprietate privată, intravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 11, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmr 11b;

---

## **I. INDICATORII PROPUȘI**

Terenul este liber pentru construcție.

Prezenta documentație s-a realizat la solicitarea beneficiarului, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea realizării unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale înșiruite/ cuplate.

Pe amplasament se propune realizarea a 2 rânduri de locuințe înșiruite P+1E, cu 9-9 loturi care vor fi orientate către drumul privat propus în incintă ( profil stradal propus 9.50 m), cu accesul de 6.00 m din str. Clujului. Clădirile amplasate pe parcelele de colț ( parcela nr.1 și 18 ), având deschidere la două cai de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

---

### **01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunea propusă este de zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale înșiruite/cuplate.

---

### **02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI**

Se propune parcelarea terenului studiat în 18 loturi, în vederea construirii de locuințe unifamiliale înșiruite/cuplate. Se vor asigura acces auto și pietonale, zone verzi pe parcele.

Soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu locuințe unifamiliale înșiruite/cuplate (parcelele 1-18) cu regim de înălțime P+1E și asigurarea unui sistem de circulație auto și pietonale care să asigure accesul la cele 18 parcele.

Se va lotiza terenul cu parcele, având destinația de locuințe înșiruite astfel:

- terenul studiat este împărțit în 18 parcele cu suprafață între 172 mp - 192 mp având lățime de 8.00 m front stradal propus și adâncimea între 21.55 m și 24.79 m.



- retragerile fata de laterale : fata de latura din Vest cu aproximativ 3.20 m iar fata de partea laterala Est ( str. Clujului) pe limita de proprietate in aliniamentul frontului stradal.

Se propune parcare masinilor in incinta, iar spatiul verde va avea un procent de minim 20% pentru fiecare lot. Prospectul stradal nou propus va avea 9.50 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar si zone verzi de aliniament pe ambele laturi. Locul de joaca pentru copii este propus in partea de vest a parcelei.

Deseurile menajere vor fi colectate individual in pubele din PVC de catre locuitorii "Ansamblului rezidential" si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale orasului. Locuitorii "Ansamblului rezidential" vor fi obligati sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0.95
Spatiu verde amenajat	min 35%	
Drum acces, alei		

### BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii	3988	100,0	-	-
Zona pentru locuit (din care suprafata construita)	-	-	3153 (1604)	79.1 (40)
Carosabil, trotuar	-	-	592	14.8
Spatii verzi aliniament/loc de joaca pentru copii	-	-	243	6.1
<b>TOTAL:</b>	3988	100,0	3988	100,00

### BILANT LOTURI PROPUSE

	Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)
Suprafata construita	89	52-47
Alei	20	12-10
Spatii verzi	63- 83	36-43
<b>TOTAL LOT:</b>	<b>172-192</b>	<b>100</b>

### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E

### 05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal propus va fi 5.50 m.

### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.



## 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in ansamblul rezidential se va realiza printr-un drum carosabil propus, perpendicular din str.Clujului.

La fiecare parcela in parte se va amenaja accesul de 5.00 m din drumul carosabil, unde va fi propus si parcajul auto in incinta.

## II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - necesitatea realizarii unui acces
<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 20% 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 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 subzonei rezidențiale.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre 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 fiecăre 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 fiecăre 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 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 prezența 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**

În funcție de natura investiției care va urma se poate stabili necesitatea amplasării unor separatoare de hidrocarburi care să filtreze apa pluvială premergător deversării acesteia pe spațiul verde sau în canalul alăturat parcelei.

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

Deșuri 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 pe sit de minim 20% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

##### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei 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 str.Clujului care sa deserveasca parcelele studiate.

#### **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.**

Nu este cazul.

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

Pentru zona cu functiunea de locuire - zona rezidentiala, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de minim 20% spatiu verde.

---

### **III. 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.

---

### **IV. 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, amenajari ale parcelelor, ale zonei canalului precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

---

### **V. 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, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistentia 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