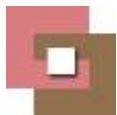




# STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.  
REALIZARE ZONA  
**SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE**  
in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate

Beneficiar: DIACONESCU COSMIN CRISTIAN



# FOAIE DE CAPAT

**Beneficiar:** DIACONESCU COSMIN CRISTIAN

**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE ZONA  
SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE  
conform Avizului de Oportunitate

**Amplasament:** jud. ARAD, mun. Arad, intravilan , CF 339537

**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.

**Numar proiect:** 42 /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

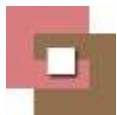
---

## B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘI
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. urb. CRAINIC Dorin



# MEMORIU TEHNIC

## EXPLICATIV

### I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>Beneficiar:</b>	<b>DIACONESCU COSMIN CRISTIAN</b>
<b>Denumire lucrare:</b>	<b>ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE</b> conform Avizului de Oportunitate
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, intravilan , CF 339537
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	42 /2025
<b>Faza de proiectare:</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **DIACONESCU COSMIN CRISTIAN** – care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui P.U.Z. si R.L.U. pentru realizare zona **SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE** in jud. ARAD, mun. Arad, extravilan CF 339537;

#### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat in zona III Nord – a Municipiului Arad, la Est fata de DN79-E671 cu accesul de pe banda Oradea - Arad spre drumul de exploatare cu CF. Nr. 339539. In zona sunt terenuri arabile si corpuri izolate in intravilan cu functiunea de mici unitati industriale, servicii, logistica , activitati economice tertare;

##### **Regim Juridic**

Imobilul este situat in extravilanul Municipiului Arad, înscris in C.F. nr. 339537 Arad, proprietate privata a domnului Diaconescu Cosmin Cristian.

##### **Regimul Economic**

Categoria de folosinta conform C.F. – teren arabil

##### **Regimul tehnic**

Imobilul/ terenul conform P.U.G. si R.L.U. este teren arabil in extravilan.

Suprafata terenului conform C.F. este de **21.300 mp**

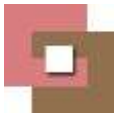
**Parcela studiata** (avand suprafata de 21 300 mp, conform C.F. nr. 339537 Arad este delimitata:

la Nord – teren arabil, proprietate privata cu nr. cad. 339535

la Vest – drum DE cu C.F. nr. 339481

la Est – drum DN79 – E671 cu C.F. nr. 356095

la Sud- drum DE cu C.F. nr. 339539



### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea zonei si extinderea intravilanului.

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

Destinatie conform PUG teren in extravilan in Zona III Nord, categoria de folosinta arabil ;  
Accesibilitatea zonei este asigurata prin conectarea amplasamentului si a drumului de exploatare paralel cu acesta, la DN79-E671 la banda de circulatie pe directia Oradea – Arad, intoarcerea se asigura prin giratii.  
La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Terenul este folosit in scopuri agricole.  
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 dreptunghiulara.

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

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

Beneficiariul este Diaconescu Cosmin Cristian are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 339537 Arad. Destinatie conform PUG teren in extravilan in Zona III Nord, categoria de folosinta arabil ;  
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord – teren arabil, proprietate privata cu nr. cad. 339535  
la Vest – drum DE cu C.F. nr. 339481  
la Est – drum DN79 – E671 cu C.F. nr. 356095  
la Sud- drum DE cu C.F. nr. 339539

### **03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :**

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

In partea de Sud a parcelei se afla DE cu nr. Cf 339539 si drum DN79 – E671 cu C.F. nr. 356095 ;

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

In zona nu exista linie de transport public.

#### **Capacitati de trafic.**

DN79 – E671 preia traficul de pe drumurile adiacente ;

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

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar .

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

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;

#### **Canalizare:**

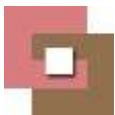
În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

#### **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).**

Rețele LEA traversează amplasamentul - LEA 400 Kv și două linii LEA 20 Kv

**04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :**

**Categoria de folosință a terenului**, în prezent este arabil în extravilan. Terenul este neîmprejmuit, terenul este liber pentru construire;

**I. INDICATORII PROPUȘI**

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea construcțiilor cu funcțiunea de **SERVICII, PRODUCTIE SI DEPOZITARE ;**

**01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunea propusă este de **SERVICII, PRODUCTIE SI DEPOZITARE;**

**02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ – REGLEMENTĂRI**

Principala funcțiune propusă este de zona servicii, producție și depozitare ;

Se propune amenajarea parcelei cu această folosință.

**03. INDICI URBANISTICI**

Suprafața teren **21 300 mp** care se împarte în :

**Lot 1 - 5940 mp** propusă pentru reglementare PUZ – suprafața ce se va scoate din circuitul agricol

**Lot 2 – 15360 mp** nu se reglementează

**INDICI URBANISTICI**

raportat la suprafața de **5940 mp**

P.O.T. maxim : 35% ( 2079 mp)

C.U.T. maxim: 1.0

H max.la coama: 12.00 m

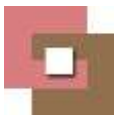
Regim de înălțime: P;P+2E

Spațiu verde min.: min. 20%

Circulații / platforme/ parcaje 45 %

**Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUȘ</b>	
	Suprafața (mp)	Procent (%)	Suprafața (mp)	Procent (%)
Terenuri arabile	489 000	62.6 %	484 800	62.0 %
Zona u.industriale, servicii aferente, logistica	133 700	17.1%	137 900	17.7 %
Zona pentru activități economice tertare	114 000	14.6%	114 000	14.6 %
Zona instituțiilor și servicii	15 000	1.9%	15 000	1.9%
Cai de comunicație	29 300	3.8%	29 300	3.8%
<b>TOTAL</b>	<b>781 000</b>	<b>100%</b>	<b>781 000</b>	<b>100%</b>



<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil - extravilan	21 300	100%	17 100	80.3%
Zona Servicii, productie, depozitare	-	-	4 200	19.7%
<b>TOTAL</b>	<b>21 300</b>	<b>100%</b>	<b>21 300</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>LOT 1</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)
Suprafata constructii propuse	2 079	35.0%
Cai de comunicatii – acces, parcaje, alee carosabila, trotuar, platforme	2 171	36.5 %
Suprafata cedata pentru largire drum DE	502	8.5%
Spatiu verde	1 188	20.0%
<b>TOTAL</b>	<b>5 940</b>	<b>100%</b>

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI – ( dupa reparcelare)</b>		<b>Raportat la suprafata de 5 940 mp</b>
POT	existent	0.0 %
	propus	35%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

#### 04.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P,P+2E; H max. coama 12.00 m;

#### 05. REGIM DE ALINIERE

Retragere zonei edificabile fata de :

- limita proprietate Est ( drum DN79-E671) - la 36.00 m

- limita proprietate Sud ( drum DE) – la 4.22 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

#### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI – LOT 1

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

##### Zona edificabila LOT 1 - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de limita din Vest ( a zonei reglementate), zona edificabila se va retrage cu 72.26 m.

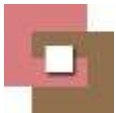
Fata de latura din Est zona edificabila va avea retragerea de minim 36.00 m ;

Fata de limita proprietate Sud ( drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

#### **Zone de protecție impuse**

Amplasamentul este traversat de linii electrice LEA de 400 Kv si doua linii de 20 Kv, se va respecta zona de protectie si de siguranta fata de acestea.

Zona de protectie fata de Drumul National la 50 m fata de axul acestuia ;



## 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR SI PARCAJELOR

Accesul spre parcela se realizeaza din drumul de exploatare cu C.F.nr. 339539 , acesta debuseaza in drumul DN79-E671 in banda pe directia Oradea – Arad;

Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m. Se va ceda din parcela studiata o fasie de 502 mp, cu latime de aproximativ 2.22 m;

Se propun 3 accesuri in incinta din drumul de exploatare situat la Sud fata de amplasament. Doua accesuri sunt de 4.00 m , respectiv un acces central de 10.00 m, posibil ca mobilare intre doua constructii. Acestea pot fi translatate si repositionate in functie de mobilare.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate si reprezentate estimativ 25 locuri de parcare pentru autoturisme si 2 locuri de parcare pentru autocamioane.

### Art. 8

#### (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

##### c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

##### a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

**Art. 18** Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

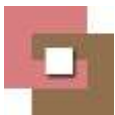
- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

**Art. 19** Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

## SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea industriale- conform HCLM 572 / 2022



## II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	<b>DEFICIENTE</b> - zona neamenajata corespunzator
<b>OPORTUNITATI</b> - 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

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 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.

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

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

#### **Alimentarea cu energie termica:**

Energia termica se va asigura, daca va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor functiona in regie proprie a fiecarui obiectiv economic in parte, alimentate cu combustibil lichid, gaz ,sau cu energie electrica;

### 04. ANALIZA DE MEDIU :

#### **Protecția calității apelor:**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor propuse.

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

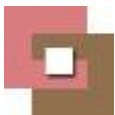
#### **Protecția aerului:**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor propuse.

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 urmatoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

**Protectia impotriva radiatiilor:**

Nu exista surse de radiatii ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protectiei.

**Protectia solului si subsolului:**

Nu exista surse de poluanti pentru sol si subsol, nu este cazul de asigurare a protectiei.

**Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:** nu este cazul.

**Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

Nu este cazul.

**Gospodaria 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.

**Gospodaria substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

**Depozitarea controlată 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 20% din suprafața .

**Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști etc.

**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**

Nu este cazul.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită funcțiilor 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**

Nu este cazul.

---

### III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

---

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 ajută la dezvoltarea zonei și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

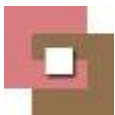
---

### IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

---

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces, rețele proprii și racorduri la rețeaua publică, amenajări ale parcelei, precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a funcției propuse.



---

## **V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

---

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : drum DE cu C.F.nr. 339539 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.

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: dezvoltarea si amenajarea zonei, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:  
arh. Golban Nicoleta