



**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731836131

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.  
proiect nr. : 01/2022

# STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE "

Beneficiar: **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**  
**PRIN SABAU RAZVAN GHEORGHE**



ISO  
9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# FOAIE DE CAPAT

**Beneficiari:** S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE  
**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
**Amplasament:** jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad,  
354956 Arad, 355191 Arad;  
**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.  
**Numar proiect:** 01/2022  
**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. ZONA STUDIATA EXTINSA
03. SITUATIA EXISTENTA
04. REGLEMENTARI URBANISTICE
05. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. stag. GOLBAN Nicoleta D.

Sef proiect,  
arh. urb. CRANIC Dorin P.





# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>Beneficiari:</b>	<b>S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE</b>
<b>Denumire lucrare:</b>	<b>ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE</b>
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad;
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	01/2022
<b>Faza de proiectare:</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE**, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea întocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE"  
jud. ARAD, mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42, C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad,  
prin Certificatul de Urbanism cu nr.309/ 15.02.2022

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Barbu Lautaru, nr. 38,40,42;  
Imobil situat in UTR nr.9 , LI9b - subzona predominant rezidentiala  
Categoria de folosinta curti constructii in intravilan.  
Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad,  
Arad cu o suprafata de 3286 mp.

**Parcela studiată** (avand suprafata totala = 3286 mp, conform C.F. nr. 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad) este delimitata:

la Nord – proprietate privata cu C.F. nr. 328658; Top.8358/2027; Top.8359/2027; Top. 2026/b  
la Vest- proprietate privata cu nr. Top.1975;  
la Est - proprietate privata cu nr. C.F. 330770  
la Sud- str. Barbu Lautaru C.F.nr.351213



### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. 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 spatii comerciale/ servicii situate in Arad.

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

Zona studiata este in mun. Arad, in partea de Vest , fiind o zona mixta cu locuire, institutii si servicii, spatii verzi si plante, cai de comunicatii.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest.Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa partial si constructie existenta cu platforme/parcari.

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).**

In prezent beneficiarul pentru imobilul înscris in C.F. nr. . 355339 Arad, 354956 Arad, 355191 Arad, cu o suprafata de **3286 mp**, este **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.**

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord – proptietate privata cu C.F. nr. 328658; Top.8358/2027; Top.8359/2027; Top. 2026/b

la Vest- proptietate privata cu nr. Top.1975;

la Est - proprietate privata cu nr. C.F. 330770

la Sud- str. Barbu Lautaru C.F.nr.351213

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

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

Parcela este invecinata pe latura de Sud cu str. Barbu Lautaru;

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

Nu sunt in zona.

### **Capacitati de trafic.**

Strada Barbu Lautaru preia traficul din imediata apropiere a amplasamentului.

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

Zona cuprinde toate utilitatile si dotarile necesare bunei functionari.

### **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:**

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**

**II. INDICATORII PROPUȘI**

Pe teren nu sunt corpuri de cladire, terenul este liber de constructii, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicită : **Construire locuinte colective P + 2 Et. + E.r.**

Constructia va avea la nivelul parterului functiuni complementare ( sp. comercial / servicii ) și apartia apartamente, iar la cele 2 etaje și etajul retras vor fi apartamente de locuit ( aproximativ 10 apartamente/ nivel)

Accesul auto se va realiza din str. Barbu Lautaru cu aproximativ 82 parcare in incinta.

**01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunea propusa este de locuinte colective și functiuni complementare.

**02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI**

Principala funcțiune propusa este aceea de locuinte colective și functiuni complementare

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

**03. INDICI URBANISTICI**

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	1.5
Spatiu verde amenajat _____		min. 20%
Drum acces, alei și parcare _____		min. 30%

**04.REGIM DE INALTIME**

Regimul de înălțime propus este P +2E+Er, cu inaltime maxima de 13,00m.



### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	6800	80.0	3514	41.3
Zona locuinte colective	0	0	3286	38.7
Cai de comunicare	1700	20.0	1700	20.0
<b>TOTAL:</b>	<b>8 500</b>	<b>100,00</b>	<b>8 500</b>	<b>100,00</b>

### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii	3286	100,0	0	0
Locuinte colective si functiuni complementare	0	0	1314	40.0
Carosabil / pietonal /parcaj	0	0	1090	33.2
Spatii verzi / loc de joaca (din care dale inierbate parcaje)	0	0	882 (400)	26.8 (45.3)
<b>TOTAL:</b>	<b>3286</b>	<b>100,00</b>	<b>3286</b>	<b>100,00</b>

### 05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila va avea o retragere de 5.00m ( Sud - strada ) , ~ 15.45 ( Nord), 4.30 m ( Est si Vest ) ;

### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita Sud ( front stradal) a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 5.00 m , fata de latura Nord se va retrage cu minim 15.45 m, fata de latura Vest si Est se va retrage cu o distanta de 4.30 m ;

### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul auto se va realiza din str Barbu Lautaru, cu drumul de 5.50 m intre cele 2 constructii si parcare in incinta. Pe frontul staradal Barbu Lautaru s-au propus parcare direct din strada pe parcela propusa, ( aceasta parte a strazii nu este amenajata cu trotuare, spatiu verde, rigole sau drum asfaltat.)

In incinta, carosabilul va fi de 5.50 m, din acesta sunt dispuse minim 65 parcare si 17 parcare direct din strada. ( 1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, \* Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori, dupa cum urmeaza: \* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

## III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

### 01. ANALIZA SWOT



<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - strada neamenajata
<b>OPORTUNITATI</b> - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona - 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 obținerea avizului de inițiere 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, după cum urmează:

### Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

### Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială strădală.

### Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

### 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 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 funcțiunilor de locuințe colective și funcțiuni complementare. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

### Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor de locuințe și funcțiuni complementare.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.





---

**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 la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere 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 controlată a deșeurilor**

Deșeurile 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 și dale înierbate 20% din spațiul 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 propune un acces care să deservească parcela studiată.

**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.

**Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată**

Spațiul verde se normează la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modific. prin HG 855/2001, anexa 6.

---

**IV. CONSECINTE ECONOMICE ȘI 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 deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

---

**V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR**



---

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii 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 : str.Barbu Lautaru si retelele de utilitati .

---

## **CONCLUZII**

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si chiar daca inaltimea constructiei propuse este mai mare se va respectarea raportului H/2 fata de locuintele invecinate 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 controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:  
arh. CRANIC Dorin

Intocmit:  
arh.stag.Golban Nicoleta