



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE :
“ CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES”

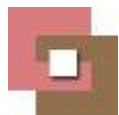
Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, str. Constitutiei,nr.64 C.F. nr. 312745 ARAD

Beneficiar: CALDARASI LOREDANA si CALDARASI BAILAR



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	CALDARASI LOREDANA SI CALDARASI BAILAR
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE : " CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES"
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, str. Constitutiei nr.64, C.F. nr. 312745 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	43/ 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

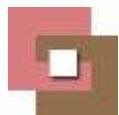
B. PIESE DESENATE

- 01. INCADRAREA IN TERITORIU
- 02. SITUATIA EXISTENTA
- 03. CONCEPT PROPUȘ
- 04. STUDIU DE CVARTAL / CORELARE
- 05. ILUSTRARE

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	CALDARASI LOREDANA SI CALDARASI BAILAR
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. IN VEDEREA REALIZARII DE : " CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES"
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, str. Constitutiei nr.64, C.F. nr. 312745 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	43/ 2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului CALDARASI LOREDANA SI CALDARASI BAILAR care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU aferent
" CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES" in jud. Arad, Intravilan, str. Constitutiei nr.64, C.F. nr.312745;

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, in Aradul Nou, la nord de str.Constitutiei, in partea posterioara a terenurilor din aceasta strada. Accesul este din partea de Nord a amplasamentului cu legatura din str. Ficusului si str. Piersicilor spre un drum propus spre largire;

Amplasamentul are suprafata de **1500 mp** conform C.F. nr. 312745 ARAD;

Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Parcela studiata, avand S totala=1500 mp este delimitata:

la Nord – teren curti constructii (obs. Drum, accesuri) Mun.Arad, domeniu public, nr.CF. 360291

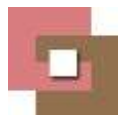
la Est – teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF.320953, nr.top 115-116 (15-Aradul Nou)

la Vest - teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF.303902, nr.top 119-121/a Aradul Nou

la Sud - teren curti constructii, proprietate privata, nr.CF.330738, nr.top 117-118/a Aradul Nou 117-118/B/1;

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.

Zona studiată – Categoria de folosință curți construcții – locuire- este situat la Nord de str. Constitutiei și la Sud față de str. Ficusului și str. Piersicilor din Jud. Arad, mun. Arad, zona Aaradul Nou.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință curți construcții în intravilan; 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 rectangulară;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii CALDARASI LOREDANA SI CALDARASI BAILAR care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea elaborării PUZ și RLU în vederea realizării de: „CONSTRUIRE LOCUINTA SI REALIZARE ACCES”, Jud. Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 312745 ARAD, cu o suprafață de 1500 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

Parcela studiată, având S totală=1500 mp este delimitată:

la Nord – teren curți construcții (obs. Drum, accesuri) Mun. Arad, domeniu public, nr.CF. 360291

la Est – teren curți construcții, proprietate privată, nr.CF. 320953, nr.top 115-116 (15-Aradul Nou)

la Vest - teren curți construcții, proprietate privată, nr.CF.303902, nr.top 119-121/a Aradul Nou

la Sud - teren curți construcții, proprietate privată, nr.CF.330738, nr.top 117-118/a Aradul Nou 117-118/B/1;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal și de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Zona studiată este la nord de str. Constitutiei și la Sud față de str. Ficusului și str. Piersicilor din Jud. Arad, mun. Arad, zona Aaradul Nou.

Capacitati de trafic.

Str. Ficusului , str. Piersicilor, str. Constitutiei

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră 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, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

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;

INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei locuinte individuale, cu garaj daca e cazul si constructii anexe.

Constructia este orientata spre latura de Nord cu accesul dintr-un drum propus spre largire, care se va lega la str. Piersicilor si str. Ficusului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa – **locuire individuala ;**

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Terenul cu destinatia de locuire individuala, are latimea de 17.81 m si lungimea de 115.34 m.

Este pozitionat in spatele terenurilor de pe str. Constitutiei (la Nord)

Se propune realizarea accesului la amplasamentul studiat printr-un drum paralel cu str. Piersicilor, intersectie cu str.Ficulului, acest drum are categoria de folosinta curti constructii si la obs.categoria de -Drum,accesuri- apartine de Mun.Arad domeniul public CF.nr.360291 din care se realizeaza o legatura, conexiune cu cele doua strazi printr-un teren cu categoria de folosinta drum, apartine de Statul Roman avand CF nr. 350746. Se propune prospectul stradal de 12.50 m, parte carosabila 7.00 m si trotuare cu spatii verzi de aliniament pe ambele laturi.

03. INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

P.O.T. maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1.0

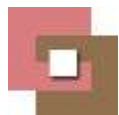
H max.: 9.00 m

Spatiu verde: min. 35% / lot

Drum acces, alei si parcare

Regim de inaltime: D/S + P+1E

ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuire	42 980	87.7	41 842	85.4
Cai de comunicatie	6 020	12.3	7 158	14.6
TOTAL:	49 000	100,00	49 000	100,00

BILANT ZONA INCINTA STUDIATA	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuire - edificabil	1 500	100,00	525	35.0
Alee carosabila si pietonala	0	0	341	22.7
Suprafata cedata pt. prospectul stradal			109	7.3
Spatiu verde			525	35.0
TOTAL:	1 500	100,00	1 500	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E pentru locuinta individuala.

05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila va avea retragerea fata de limita de proprietate din Nord de 24.20m si 13.00m respectiv fata de prospectul stradal nou propus la 15.20 m si 6.00m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor pozitiona in zona edificabila.

Retragerea fata de latura din Vest la minim 0.60 m , fata de latura din Est la minim 3.60 m, fata de latura posterioara din Sud la 33.00 m, si fata de alimiamet latura din Nord la 24.20 m-13.00 m fata de limita de proprietate, respectiv la 15.20-6.00 m fata de noul prospect stradal.

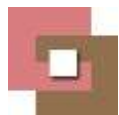
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul la amplasament se realizeaza printr-un drum pentru care se propune largirea prospectului stradal la 12.50 m si conexiunea acestuia cu str.Ficulului si str. Piersicilor.

Accesul din incinta este de 3.60 m. Parcarea se va realia in incinta.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT



AVANTAJE -zona de locuinte - toate utilitatile sunt in zona	DEFICIENTE - Realizarea conexiunii intre strazi
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 si strada din incinta.

Procentul 35% pentru locuinta individuala, 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 municipiului Arad.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in rețeaua pluviala .

Ape menajere:

Racordare la rețeaua menajera a a municipiului Arad.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua localitatii 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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de zona rezidentiala. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii de locuire.

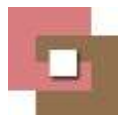
Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.



Posibilitatea aparitiei unor radiatii va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Posibilitatea aparitiei acestui tip de poluanți va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in 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 aparitiei acestora va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în pubele 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 va amenaja zona verde de minim 35% pentru locuința individuală și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesare precum și perimetral parcelelor. 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

Se propune amenajarea strazi din care se realizează accesul spre incinta corespunzător dimensionat.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor 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.

Căile de comunicații și zona cu rețelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzător.

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

Pentru zona de locuit, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 35% pentru zona de locuit.

II. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

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 scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alt investitori catre actiune.

III. 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 fiecărei 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 fiind o zona de locuinte.

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. CRANIC Dorin