



S T A C O N S
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

STUDIU DE OPORTUNITATE
UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
proiect nr. :16/2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD

Beneficiar: UNGUREANU VASILE IOAN DANUT



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



S T A C O N S
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

STUDIU DE OPORTUNITATE
UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
proiect nr. :16/2025

FOAIE DE CAPAT

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



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 SUPTATE 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



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	UNGUREANU VASILE IOAN DANUT
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	16/ 2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului UNGUREANU VASILE IOAN DANUT care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU aferent *ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA* in jud. Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD.

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, in cartierul Bujac, la nord de str.Mimozei, jud.Arad.

Are suprafata de **24.520 mp** conform C.F. nr. 367144 ARAD;

Folosinta actuala : arabil in intravilan;

Parcela studiata, avand S totala=24.520 mp este delimitata:

la Nord – Calea Ferata nr. Cad. 334385

la Est – str.Trotusului

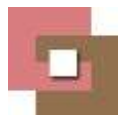
la Vest - teren neproductiv intravilan si partial extravilan, nr. Cad. 367143 Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca

la Sud - str.Mimozei nr. Cad.334377.

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 studiata este situata la nord de str.Mimozei, jud.Arad. Categoria de folosinta arabil si neproductiv, a zonei, 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. Categoria de folosinta este arabil in intravilan; Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrarile de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul UNGUREANU VASILE IOAN DANUT care solicita **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii PUZ si RLU aferent *ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. PENTRU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA*, Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan, C.F. nr. 367144 ARAD, cu o suprafata de 24.520 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

Parcela studiata, avand S totala=24.520 mp este delimitata:

la Nord – Calea Ferata nr. Cad. 334385

la Est – str.Trotusului

la Vest - teren neproductiv intravilan si partial extravilan, nr. Cad. 367143 Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca

la Sud - str.Mimozei nr. Cad.334377.

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 la nord de str.Mimozei, la vest fata de str. Trotusului, respectiv la sud de Calea Aurel Vlaicu si Calea ferata CFR ;

Capacitati de trafic.

In partea de sud a terenului este str.Mimozei si la est str. Trotusului;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

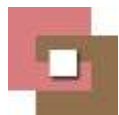
Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată exista retea de energie electrica.

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 arabil in intravilan;

INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale izolate sau cuplate.

Sunt propuse 48 loturi pentru locuire individuale izolate sau cuplate, din care 2 loturi sunt cu functiuni complementare admise servicii/comert.

Acestea vor avea orientarea si accesul spre drumurile din incinta propuse cu prospectul stradal de 12.50 m (TS 1) si si 19 loturi sunt orientate spre str. Mimozei si au accesul din aceasta strada.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa - **zona rezidentiala** ;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Se va lotiza terenul cu parcele avand destinatia de locuinte individuale izolate sau cuplate astfel:

Sunt propuse 48 loturi, au suprafata cuprinsa intre 683 -343 mp.

Lotul 1 locuire individuala are suprafata de 395 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 15.32 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Loturile 2-18 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Sunt orientate spre str. Mimozei ;

Lotul 19 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 497 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 23.90 m si adancimea de 25.00 m ;

Este orientat spre str. Mimozei ;

Lotul 20 locuire individuala cu functiuni complementare admise servicii/comert - are suprafata de 381 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.Este o parcela de colt.

Lotul are prospectul stradal de 12.11 m si adancimea de 25.00 m ;



Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul .

Loturile 21-37 locuire individuala au suprafata de 375 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea de 25.00 m ;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Lotul 38 locuire individuala au suprafata de 343 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : minim 5.00m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Lotul are prospectul stradal de 14.20 m si adancimea de 25.00 m ;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

Loturile 39-48 locuire individuala au suprafata intre 683-374 mp ;

Zona edificabila va avea retragerile : intre 11.06m-12.93 m fata de partea posterioara a terenului si minim 3.00 m fata de o parte laterala. Pot fi aliniate la frontul stradal sau retrase in limita edificabilului.

Loturile 40-47 au prospectul stradal de 15.00 m si adancimea intre 42.80 m- 23.89 m ;

Lotul 39 are prospectul stradal de 14.66 m si adancimea de 45.45 - 42.80 m ;

Lotul 48 are prospectul stradal de 20.50 m si adancimea de 23.89-21.01 m ;

Loturile sunt orientate la sud spre drumul din incinta propus TS1 cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizeaza accesul

SVc SPATIU VERDE COMPACT - are suprafata de 1372 mp ;

Lotul are o forma neregulata, are prospectul stradal de 123.63 m si adancimea cuprinsa intre 4.07 m – 21.01 m ;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12.50 m, compus din drum carosabil 7.00 m si pe ambele parti trotuar de 1.50 m si spatiu verde de aliniament 1.25 m.

Accesul la amplasament se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

Strazile propuse in incinta ansamblului rezidential vor fi in regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.



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 și parcuri
Regim de înălțime: D/S + P+1E

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ADMISE SERVICII/COMERT

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	30 650	32.6	6 130	6.5
Terenuri arabile - extravilan	8 415	9.0	8 415	9.0
Terenuri neproductive - intravilan	6 097	6.5	6 097	6.5
Terenuri neproductive - extravilan	3 882	4.1	3 882	4.1
Zona servicii și comerț	6 130	6.5	6 130	6.5
Zona locuire	7 440	7.9	31 960	34.0
Cai de comunicație	17 550	18.7	17 550	18.7
Spatii verzi aliniament	13 836	14.7	13 836	14.7
TOTAL:	94 000	100,00	94 000	100,00

BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Terenuri arabile - intravilan	24 520	100.0	-	-
Zona locuire (din care suprafata maxim construita)	-	-	19 495 (6 823)	79.5 (35)
Carosabil, trotuar, accesuri	-	-	2 980	12.2
Spatii verzi aliniament	-	-	523	2.1
Spatiu verde compact	-	-	1372	5.6
Dale inierbate (parcare vizitatori)	-	-	150	0.6
TOTAL:	24 520	100,0	24 520	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este D/S + P+ 1E pentru locuințe individuale.

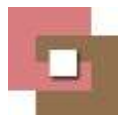
05. REGIM DE ALINIERE

Construcțiile se pot realiza în aliniamentul străzii sau retrase în limita edificabilului.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor poziționa în zona edificabilă.



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul la amplasament (parte carosabila de **7.00 m**) se realizeaza din str. Trotusului. In incinta se propune o strada TS1 care se continua spre vest, se va crea o continuitate- extindere prin amplasamentul vecin (CF. nr. 367143 si CF nr. 362653) se creaza legatura prin TS2 spre str. Mimizei la sud.

Aceasta continuitate- extindere va fi posibila datorita corelarii cu un alt proiect care este in faza studiului de oportunitate.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila - toate utilitatile sunt in zona	DEFICIENTE - Zona de protectie a caii ferate CFR
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 locuintele individuale, 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 .

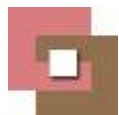
Ape menajere:

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 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 funcțiilor - zonă rezidențială ;
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.
Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de calea ferată CFR din partea de nord a amplasamentului.

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

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în puțuri 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 / lot de minim 35% pentru locuințele individuale 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 parcelor. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

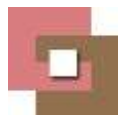
Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune amenajarea strazi în incinta corespunzător dimensionat cu accesul din str. Trotusului care să deservească 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.

Cale de comunicatii si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corepsunzator.

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

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

II. 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.

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 fiecarei 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 si accesibilitate în zonă, fiind langa terenuri pe care sunt propuse PUZ-uri cu aceasi functiune.

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