



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – “REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA”
<b>Amplasament:</b>	extravilan, mun. Arad, CF nr. 368725 Arad
<b>Beneficiar:</b>	CISMAS ANDREEA MARIA
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	S.C. TARA PLAN S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	453/2026
<b>Data elaborarii:</b>	MAI 2026

#### 1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata de **5.053 mp** conform **CF nr. 368725 Arad**.

Imobilul teren este liber de constructii.

In extrasul de carte funciara aferent imobilului nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

**Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 5.053 mp conform CF si are urmatoarele vecinatati:**

**Nord** – teren proprietate privata (CF nr. 317733 Arad);

**Est** – teren proprietate privata (CF nr. 317733 Arad);

**Sud** – teren proprietate privata (CF nr. 317733 Arad);

**Vest** – teren neinscris in CF si str. Tarafului (CF nr. 357145 Arad).

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de **120.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

**Nord** – terenuri arabile in extravilan;

**Est** – terenuri arabile in extravilan;

**Sud** – prima zona functionala aflata la sud de str. Steagului;

**Vest** – str. Emil Montia.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza bransarea/racordarea amplasamentului la retelele de utilitati aflate pe strazile adiacente amplasamentului si amenajarea accesului in incinta.

#### 1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil, aflat in extravilanul mun. Arad avand categoria de folosinta: arabil. Conform extras de carte funciara, terenul este liber de constructii.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

Terenul studiat este situat in EXtravilanul mun. Arad, tangent cu intravilanul municipiului ARAD, cu front stradal pe strada Tarafului, cartierul Sannicolau Mic.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat, dar amplasamentul este amplasat adiacent la str. Tarafului (la vest de amplasament).

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate se afla intre 114.72 NMN si 115.18 NMN, fiind un teren plan, fara denivelari semnificative.

#### **1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat**

Conform **certificatului de urbanism nr. 548/16.04.2026** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii, cu folosinta arabil si nu exista reglementari urbanistice pentru acele parcele.

Amplasamentul se afla la limita estica a limitei intravilanului existent al mun. Arad.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Totodata **amplasamentul figureaza:**

- in zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la schimbarea de destinatie a amplasamentului, la rezolvarea disfunctionalitatilor privind accesul la parcela, dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesurilor pe parcela si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla la limita estica a cartierului Sannicolau Mic, fiind invecinat in partea vestica cu parcele cu functiune rezidentiala – locuinte individuale. La est de amplasament se afla terenuri arabile in extravilan. La sud de amplasament se afla parcele cu activitati economice si parcele rezidentiale.

#### **1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse**

**CISMAȘ ANDREEA MARIA**, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea schimbarii de destinatie a parcelei cu CF nr. 368725 Arad si reglementarea acesteia pentru functiune rezidentiala – locuinte individuale.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului din arabil in zona locuinte individuale;
- Asigurarea accesului la teren din strazile adiacente amplasamentului, str. Tarafului, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare. Parcela cu CF nr. 368725 Arad ramane in forma actuala.

Pe parcela propusa spre reglementare se vor putea edifica constructii de locuinte, anexe gospodaresti, garaje, carport, filigorii, bucatarii de vara, magazii pentru depozitare, spatii tehnice aferente locuintei, sere de mici dimensiuni, piscine si dotari aferente, cu un regim de inaltime maxim S/D+P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 12 m, inaltime la coama max. 14 m, in suprafata de maxim 35% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcele si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

**Intervențiile urbanistice din zona studiată** vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare si bransarea/racordarea parcelei la utilitati.

## **1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse**

**Categoriile functionale ale dezvoltarii.** Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

### **Funcțiuni principale (dominante):**

- 1. Zonă Locuinte – locuinte individuale;** – construcții principale cu functiunea de locuire, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement si amenajari aferente: cai de acces, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcaje, dotari tehnico-edilitare, imprejmuiri, spatii verzi de incinta.

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.053 MP</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT</b>	<b>5.053</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Zonă LOCUINTE INDIVIDUALE</b>				
Construcții principale cu functiunea de locuire, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement (max. 30% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	1.768,55	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 35% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	1.768,55	35,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.515,90	30,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.053</b>	<b>100%</b>	<b>5.053</b>	<b>100%</b>

### **Servituti.**

Nu e cazul. Nu se propun servituti pe amplasamentul propus spre reglementare.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

## **1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

**Dotari de interes public.** Prin prezentul studiu nu sunt propuse dotări de interes public și nici zone care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

**Circulatie si asigurarea accesurilor.** Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Accesul la parcela se va realiza de pe latura vestica de proprietate, din str. Tarafului intermediul unui racord carosabil cu latime de max. 3,50 m.

Accesul carosabil pe parcela va putea fi realizat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, conf. art. 16 Construcții de locuințe unifamiliale.

Pentru cele cu suprafața desfășurată a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

• Pentru cele cu suprafața desfășurată a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

**Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.** Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 35%** din suprafata fiecărei parcele cu functiunea servicii/comert, logistica, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura zona verde in suprafata de min. 1.768,55 mp.

### **Echiparea tehnico-edilitara.**

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaz natural.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, aflata la vest de amplasament, in concordanta cu solutia tehnica ve va fi emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin racord la reseaua de canalizare a localitatii, aflata la vest de amplasament, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale din incinta vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aroterme electrice, pompa de caldura sau prin bransare reseaua de gaz natural aflata la vest de amplasament.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – va fi asigurata prin bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei, dupa caz.
7. **Gospodarie comunală** – Evacuarea deșeurilor menajere se va realiza prin intermediul serviciului public de salubritate autorizat la nivelul localității.

### **1.8. Capacitatile de transport admise**

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor.

In timpul exploatarei investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme si cu autocamioane care vor ajunge si la gabarite de max. 40 tone, cu o frecventa medie.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

## **2. INDICATORII PROPUȘI**

### **2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)**

<b>POT min = 20,00 %</b>	<b>POT max = 35,00 %</b>
<b>CUT min = 0,20</b>	<b>CUT max = 1,40</b>
Regim de inaltime: <b>P</b>	Regim de inaltime: <b>max. S/D+P+2E</b>
	Hmax cornisa/atic = <b>12,00 m</b>
	Hmax totem = <b>14,00 m</b>

### **2.2. Reglementari de principiu propuse**

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Tarafului: constructiile vor fi amplasate la minim 6 m fata de frontul stradal al parcelei.

Fata de limitele laterale si posterioare de proprietate (limita vestica a incintei): constructiile vor fi amplasate la min.6 m fata de limitele de proprietate.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

---

### **3. MODUL de INTEGRARE a INVESTITIEI in ZONA**

---

Propunerea contribuie la incheierea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare.

Avand in vedere zonele functionale care incadreaza amplasamentul, este asigurata compatibilitatea functiunilor in concordanta cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

---

### **4. CONSECINTE ECONOMICE si SOCIALE la NIVELUL U.T.R. si a LOCALITATII**

---

Reglementarea urbanistica a amplasamentului pentru functiunea de locuinte individuale contribuie la dezvoltarea coerenta si controlata a fondului construit existent, prin extinderea si completarea unei zone cu caracter predominant rezidential, aflata in continuitatea intravilanului localitatii.

Amplasamentul studiat este adiacent unei zone deja construite si reglementate cu functiuni similare, caracterizata prin locuinte individuale si amenajari aferente acestora, ceea ce favorizeaza integrarea urbanistica si functionala a investitiei propuse in structura existenta a localitatii, fara generarea unor disfunctionalitati majore asupra vecinatatilor.

Prin utilizarea terenului pentru functiunea de locuire se creeaza premisele valorificarii eficiente a unui teren aflat in proximitatea intravilanului existent si a infrastructurii edilitare disponibile in zona. Totodata, dezvoltarea propusa contribuie la consolidarea fronturilor construite si la utilizarea eficienta a infrastructurii publice existente, respectiv a circulatiilor si retelelor tehnico-edilitare amplasate pe strazile publice adiacente. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar.

Din punct de vedere economic, dezvoltarea propusa poate genera venituri suplimentare la bugetul local prin taxele si impozitele aferente proprietatilor si investitiilor realizate, precum si prin dezvoltarea infrastructurii edilitare si a valorii imobiliare a zonei.

Vecinatatea estica a amplasamentului, reprezentata de terenuri arabile situate in extravilan, nu este afectata semnificativ de functiunea propusa, avand in vedere caracterul redus de impact al locuirii individuale si pozitionarea terenului in continuarea unei zone deja urbanizate. Totodata, accesibilitatea directa la strazi publice existente si posibilitatea racordarii la utilitatile edilitare disponibile contribuie la asigurarea conditiilor necesare unei dezvoltari functionale si sustenabile a amplasamentului.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

---

### **5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPORTATE de INVESTITORII PRIVATI**

---

**Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.** Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare.



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAS ANDREEA MARIA

## **6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor CADEA in SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

### **Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.**

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

## **7. PROPUNERI PRIVIND METODELE de INFORMARE si CONSULTARE a PUBLICULUI**

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate vestica a incintei reglementate, inspre domeniul public, str. Tarafului.

Documentatia Studiu de oportunitate P.U.Z. si R.L.U. – “ REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA”, continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

## **7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Realizare acces la parcela;
- b) Racordare/bransare la utilitati a parcelei.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare construcții principale cu functiunea de locuire, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement si amenajari aferente: cai de acces, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcaje, dotari tehnico-edilitare, imprejmui, spatii verzi de incinta;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:



**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

453/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„REGLEMENTARE PARCELA PENTRU  
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE  
INDIVIDUALA”  
CISMAȘ ANDREEA MARIA

Etapa	Denumire lucrare	Investitor / Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA"	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea LOCUIRE INDIVIDUALA din cadrul documentatiei "REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA" și pentru acces carosabil pe parcela, racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	CISMAȘ ANDREEA MARIA
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea LOCUIRE INDIVIDUALA din cadrul documentatiei "REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA" și pentru acces carosabil pe parcela, racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	CISMAȘ ANDREEA MARIA
Etapa IV	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcelele cu functiunea LOCUIRE INDIVIDUALA.	CISMAȘ ANDREEA MARIA
Etapa V	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa IV	CISMAȘ ANDREEA MARIA

## **8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

Realizarea investiției contribuie la dezvoltarea coerentă și la consolidarea fondului construit al localității într-o zonă aflată în continuarea intravilanului existent, cu caracter predominant rezidențial. Reglementarea urbanistică propusă urmărește integrarea amplasamentului într-o structură funcțională compatibilă cu vecinătățile existente, caracterizate exclusiv prin funcțiunea de locuire individuală.

Atractivitatea și oportunitatea investiției sunt susținute de accesibilitatea bună a amplasamentului, acesta beneficiind de acces direct la străzi publice existente, pe care sunt amplasate și rețelele tehnico-edilitare necesare funcționării viitoarelor construcții de locuire.

Datorită poziției amplasamentului, a caracterului rezidențial al vecinătăților și a posibilității asigurării facile a acceselor și utilităților, dezvoltarea propusă nu va genera disfuncționalități majore asupra zonei și nu va produce incompatibilități funcționale cu terenurile învecinate.

Vecinătatea estică a amplasamentului, reprezentată de teren arabil situat în extravilan, nu este afectată semnificativ de funcțiunea propusă, având în vedere caracterul redus de impact al locuirii individuale și dezvoltarea terenului în continuarea unei zone deja urbanizate.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate și susțin integrarea acesteia în dezvoltarea viitoare a localității.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

**arh. Andreea TUȚU**