



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
BOCSA ADELAIDE – LOREDANA  
BOCSA EDUARD ANDREEAS  
proiect nr. :54/2021

---

# STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.

pentru construire cladire cu destinatia de spatiu comercial si birouri

Jud.Arad,mun.Arad, str.Poetului, nr. 20A si 22; C.F. nr.332711 si  
C.F. NR.312211

Beneficiar: **BOCSA ADELAIDE – LOREDANA**  
**BOCSA EDUARD ANDREEAS**  
Jud.Arad,mun.Arad, str.Poetului, nr. 20A si 22.



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



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	BOCSA ADELAIDE – LOREDANA BOCSA EDUARD ANDREEAS
<b>denumire lucrare</b>	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire cladire cu destinatia de spatiu comercial si birouri
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, str.Poetului, nr.20A si 22; C.F. nr. 332711 si C.F. nr.312211;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	54/2021
<b>faza de proiectare</b>	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 SUPTATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

---

**CONCLUZII**

---

## B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,  
arh. CRAINIC Dorin Paul



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

<b>beneficiar</b>	BOCSA ADELAIDE – LOREDANA BOCSA EDUARD ANDREEAS
<b>denumire lucrare</b>	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire cladire cu destinatia de spatiu comercial si birouri
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, str.Poetului, nr.20A si 22; C.F. nr. 332711 si C.F. nr.312211;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	54/2021
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului BOCSA ADELAIDE – LOREDANA și BOCSA EDUARD ANDREEAS care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea întocmirii unui PUZ și RLU pentru construire clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri în jud. Arad, mun.Arad, str.Poetului, nr.20A și 22; C.F. nr. 332711 și C.F. nr.312211;

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea N-v a municipiului Arad, la Sud de E 68 , jud.Arad. Are suprafața de 411 mp conform C.F. nr. 332711 și C.F. nr.312211;

Folosința actuală : curți construcții , proprietate privată, intravilan;

Destinația stabilită prin PUG în UTR nr. 19 și 20 zona predominant rezidențială;

**Parcelele studiate** (având S totală=411mp) sunt delimitate:

la Nord - teren curți construcții Nr.cad. 319624

la Est - teren curți construcții Nr.cad. 28848

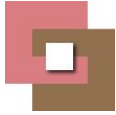
- teren curți construcții Nr.cad. 5420

la Vest - str.Poetului;

la Sud - curți construcții Nr.cad.5417;

#### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în Arad.



---

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

Zona studiată este situată în partea de Nord față de C.A. Vlaicu. Folosința zonei curți construcții este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant rezidențială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință este de curți construcții, terenul este momentan ocupat de construcții fără o valoare semnificativă care urmează a fi demolate.

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 cu mici neregularități.

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

---

### **Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).**

Beneficiarul BOCSA ADELAIDE – LOREDANA și BOCSA EDUARD ANDREEAS proprietar ai parcelei C.F. nr. 332711 și C.F. nr.312211, cu o suprafață de 411 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

### **Vecinătăți amplasament:**

la Nord - teren curți construcții Nr.cad. 319624

la Est - teren curți construcții Nr.cad. 28848

- teren curți construcții Nr.cad. 5420

la Vest - str.Poetului;

la Sud - curți construcții Nr.cad.5417;

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

---

### **Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacități, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.**

Zona este în partea de Sud a drumului național DN7-E 68 Arad-Nadlac. Zona curți construcții este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant rezidențială;

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

Nu este cazul.

### **Capacități de trafic.**

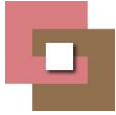
În partea de Vest a parcelelor cu C.F. nr. 332711 și C.F. nr.312211, se află str. Poetului;

**Aviz favorabil din partea Comisiei de sistematizare a circulației Nr.ad.19462/Z1/16.03.2023**

**Aviz de principiu favorabil din partea INSPECTORATUL DE POLITIE JUDEȚEAN ARAD**

**SERVICIUL RUTIER Nr.134.011 din 18.01.2023**

**Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.**



---

**Alimentarea cu apa:**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa.

**Canalizare:**

În zona studiată există rețea de canalizare menajera și pluviala.

**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).**

Pe str. Poetului exista linie electrica aeriana LEA .

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:**

- C.F. nr. 332711 și C.F. nr.312211; curți construcții în intravilan - suprafața 411 mp;

Destinația stabilită prin PUG în UTR 19 și 20, zona rezidențială;

---

**I. INDICATORII PROPUȘI**

Pe teren există construcțiile C1 și C2 care urmează a fi demolate.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei construcții cu destinația de spațiu comercial și birouri, cu regim de înălțime P și 4 locuri de parcare în zona accesului.

---

**01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunile propuse sunt spațiu comercial și birouri.

---

**02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI**

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

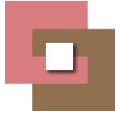
- Fața de latură nordică clădirea se va amplasa pe limita de proprietate
- Fața de latură sudică clădirea se va amplasa pe limita de proprietate
- Fața de latură estică clădirea se va amplasa pe limita de proprietate în zona de sud iar în zona de nord cu o retragere de 4.70m
- Fața de latură vestică clădirea se va amplasa pe limita de proprietate exceptând zona celor 4 parcuri unde retragerea va fi de 5.00m

**Construcția propusă nu va avea demisol.**

---

**03. INDICI URBANISTICI**

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	68.86%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,9
Spațiu verde amenajat	min 20%	



#### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P.

### **BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI**

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Locuinte	68	16.55	-	-
Spatiu comercial si birouri	253	61.56	283	68.86
Platforme, parcaje, trotuare in lotur	90	21.8	34	8.27
Spatii verzi in loturi/dale inierbate	0	0	94	22.87
<b>TOTAL:</b>	<b>411</b>	<b>100,00</b>	<b>411</b>	<b>100,00</b>

#### 05. REGIM DE ALINIERE

Fata de str.Poetului cladirea va fi amplasata pe limita de proprietate, cu o retragere de 5.00m in zona celor 4 parcuri.

#### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

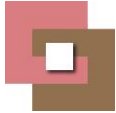
#### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 4 locuri de parcare si un acces din str.Poetului.

## **II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - necesitatea realizarii unui acces
<b>OPORTUNITATI</b> - Ridicarea calitatii zonei - 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 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 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.

---

## 04. ANALIZA DE MEDIU :

### **Protecția calității apelor:**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de spatiu comercial si birouri. 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 functiunilor - spatiu comercial si birouri.

### **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.

### **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 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 fiecărei parcele rezultate în parte.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile colectate în puștele 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 pe sit de minim 20% din suprafața 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 unui acces corespunzător dimensionat din str. Poetului care să deservească funcțiunile propuse.

### **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.**

Căile de comunicații (str. Poetului) 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 și funcțiuni complementare, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 20% spațiu verde.

## **III. CONSECINTE ECONOMICE ȘI 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 scară mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat deblochează subzona și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.



---

#### **IV. 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.

---

#### **V. 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, 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 investitorilor 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.

Intocmit,  
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin