



**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731836131

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
Singiorzan Miriam Elisabeta  
Lunga Benjamin  
Lunga Natanael  
proiect nr. : 57/2022

# STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

“Zona rezidentiala si functiuni complementare”

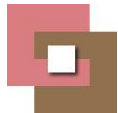
Beneficiari: **Singiorzan Miriam Elisabeta**  
**Lunga Benjamin**  
**Lunga Natanael**



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



**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731836131

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Singiorzan Miriam Elisabeta  
Lunga Benjamin  
Lunga Natanael

proiect nr. : 57/2022

# FOAIE DE CAPAT

**Beneficiari:** Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael  
**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: "Zona rezidentiala si functiuni complementare"  
**Amplasament:** jud. ARAD, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad  
**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.  
**Numar proiect:** 57 /2022  
**Faza de proiectare:** STUDIU DE OPORTUNITATE



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



# 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 ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,

arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,

arh. urb. CRAINIC Dorin P.



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>Beneficiari:</b>	<b>Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael</b>
<b>Denumire lucrare:</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: "Zona rezidentiala si functiuni complementare"
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	57 /2022
<b>Faza de proiectare:</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. pentru Zona rezidentiala si functiuni complementare, in jud. Arad, mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad.

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Iosif Lengyel, nr. 9, C.F. nr. 321091 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. 321091 Arad, cu o suprafata de 2344 mp.

**Parcela studiata** (avand suprafata totala = 2344 mp, conform C.F. nr. 321091. Arad) este delimitata:

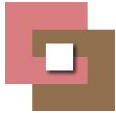
la Nord –Str. Iosif Lengyel

la Vest – proprietate privata, identificata prin C.F. 318845, nr.top. 543-545

la Est – proprietate privata, identificata prin C.F. 318845, nr.top. 549-551

la Sud – proprietate privata, identificata prin C.F. 306771

– proprietate privata, identificata prin C.F. 306791



---

### **Istoric al terenurilor:**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe, situate cât mai aproape de Arad.

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

Zona este situată în mun. Arad, în partea de sud a străzii Iosif Lengyel, fiind o zonă cu caracter rezidențial, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.

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 aproximativ dreptunghiulară cu mici neregularități.

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

---

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

Beneficiarii Singiorzan Miriam Elisabeta, Lunga Benjamin, Lunga Natanael sunt proprietarii imobilului înscris în C.F. nr. 321091 Arad, nr. Top. 546-548, cu o suprafață de 2344 mp.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

### **Vecinatati amplasament:**

la Nord –Str. Iosif Lengyel

la Vest – proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 543-545

la Est –proprietate privată, identificată prin C.F. 318845, nr.top. 549-551

la Sud –proprietate privată, identificată prin C.F. 306771

–proprietate privată, identificată prin C.F. 306791

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

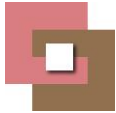
---

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

În partea de nord a parcelei, se află strada Iosif Lengyel de unde se va face și accesul pe parcelă.

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

Pentru moment în zonă nu există linie de transport public; se presupune că aceasta se va dezvolta odată cu darea în funcțiune a locuințelor și crearea de locuri de muncă cu fluxuri de persoane.



---

### Capacitati de trafic.

Strada Iosif Lengyel 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 studiată exista rețea de alimentare cu apă, pe strada Iosif Lengyel.

#### Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră și pluvială, pe strada Iosif Lengyel.

#### 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**, in prezent, este curti constructii in intravilan. Pe teren se afla o constructie situata la frontul stradal cu functiunea de cabinet stomatologic si locuinta care se va pastra.

---

## II. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire în partea de sud a terenului.

### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este de locuire și funcțiuni complementare.

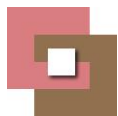
### 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusă este aceea de locuire și funcțiuni complementare.

Se propune amenajarea parcelei cu această folosință.

### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	27.47%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,8
Spatiu verde amenajat _____		min 35%
Drum acces, alei și parcuri _____		15.5%



## BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	6916	85,12	4715	58,03
Cai de comunicatie si transport rutier	1083	13,33	1477	18,18
Spatii verzi	126	1,55	1933	23,79
<b>TOTAL:</b>	<b>8 125</b>	<b>100,0</b>	<b>8 125</b>	<b>100,0</b>

## BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona locuinta	294	12.54	644	27,47
Cai de comunicatie	0	0	363	15,49
Spatii verzi	2050	87.46	1337	57,04
<b>TOTAL:</b>	<b>2344</b>	<b>100,0</b>	<b>2344</b>	<b>100,00</b>

### 04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E, cu inaltime maxima de 9,00m.

### 05. REGIM DE ALINIERE

Terenul se va lotiza in 2 loturi distincte.Lotul cu numarul 1 va cuprinde constructia existenta, o constructie cu functiunea de locuinta si accesul cu drept de servitute pentru lotul cu numarul 2.

In cadrul lotului cu numarul 1 constructia va avea urmatoarele retrageri :

- la nord min. 56.75m
- la sud min. 5.60m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

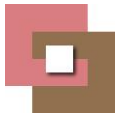
In cadrul lotului cu numarul 2 constructia va avea urmatoarele retrageri :

- la nord min. 6.35m
- la sud min. 13.00m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

Pe latura vestica in cazul amplasarii de ferestre se vor respecta prevederile codului civil.( 1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.)

Pentru parcela din fata au fost prevzute 7 locuri de parcare(5 pentru cabinetul stomatologic si locuinta ;2 pentru locuinta individuala). .( 5.3.1. -Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;)



---

## 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil, Art.615 care prevede urmatoarele :

- (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
- (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
- (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

În cadrul lotului cu numărul 1 construcția va avea următoarele retrageri :

- la nord min. 56.75m
- la sud min. 5.60m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

În cadrul lotului cu numărul 2 construcția va avea următoarele retrageri :

- la nord min. 6.35m
- la sud min. 13.00m
- la est min.5.32m
- la vest min.0.60m

Pe latura estică a parcelei se propune drumul de acces și parcare a mașinilor în incinta lotului 1 și 2.

Drumul de acces are lățimea de 3.50 m, clădirea propusă are un trotuar perimetral în jurul construcției iar spațiul verde va avea un procent de minim 35%.

Pentru fiecare 50 mp de spațiu verde aferent fiecărui lot se propune plantarea unui arbore conform HCL572/26.11.2022.(Pentru suprafața de 1337mp se propune plantarea a minim 27 arbori).

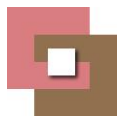
---

## 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se va amenaja un acces auto principal din strada Iosif Lengyel cu lățimea de maxim 3.50 m, locurile de parcare amenajându-se în incinta.

Pe amplasamentul studiat se propun 9 locuri de parcare(7 pe parcela numărul 1 și 2 pe parcela numărul 2).





### III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

#### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila, dar departe de aglomeratia urbana -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - Lipsa unor cladiri cu functiuni care sa stimuleze dezvoltarea economica in zona
<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 35% 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 initiere 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 direct pe sol si in reteaua stradala.

##### **Ape menajere:**

Racordare la reteaua de canalizare a localitatii. ( de pe str. Iosif Lengyel)

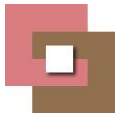
##### **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

##### **Alimentare cu gaze naturale:**

Racordare la reteaua 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 estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunilor de locuire.

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 locuire.

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**

Deșeuri 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 35% din suprafața .

##### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști și arbori, pomi fructiferi etc.

##### **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**

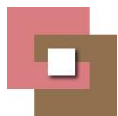
Se propune amenajarea unui drum de acces din strada Iosif Lengyel, care să deservească parcela studiată.

##### **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**

Nu este cazul.



---

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

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6.

---

### IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

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.

---

### V. 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 acces, 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: strada Iosif Lengyel si retelele de utilitati .

---

### 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 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: cresterea spatiului verde amenajat, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:  
arh.stag.Zubcu Mihai