



# STUDIU DE OPORTUNITATE

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

construire spatii servicii, depozitare, comert  
Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr.346242, 346243 ARAD

Beneficiar: SC DIADIS IMPEX SRL  
Jud.Arad, com.Vladimirescu, Str.Berlin nr.49



# FOAIE DE CAPAT

<b>beneficiar</b>	SC DIADIS IMPEX SRL
<b>denumire lucrare</b>	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire spatii servicii, depozitare, comert
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 346242, 346243;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	43/2023
<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 SUPTORATE DE INVESTITOR**
- VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

---

## CONCLUZII

---

## B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
- 02.SITUATIA EXISTENTA
- 03.CONCEPTUL PROPUȘI
- 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>	SC DIADIS IMPEX SRL
<b>denumire lucrare</b>	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire spatii servicii, depozitare, comert
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 346242, 346243;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	43/2023
<b>faza de proiectare</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SC DIADIS IMPEX SRL care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire spatii servicii, depozitare, comert' in jud. Arad, mun.Arad, intravilan; C.F. nr. 346242, 346243.

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

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

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Nord de DN7, jud.Arad. Are suprafata de 6621 mp conform C.F. nr. 346242, 346243;

Folosita actuala : arabil in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – arabil intravilan, situat –latura de nord a Centurii ocolitoare a Mun.Arad, Dn7/E68/Strada Ovidiu;

**Parcelele studiate** (avand S totala=6621mp) sunt delimitate:

la Nord - teren viran Nr.cad. 347864;

la Est - teren viran Nr.cad. 347865;

la Vest - zona comerciala Nr.cad. 342943;

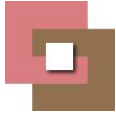
la Sud - str.Ovidiu Nr.cad. 356041;

- teren viran Nr.cad. 338707;

- teren viran Nr.cad. 338708;

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

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru servicii, depozitare si comert situate in Arad.



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

Zona studiată este situată în partea de Nord față de str.Ovidiu. Folosința zonei arabil în intravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Categoria de folosință este de arabil în intravilan, terenul este momentan liber de construcții.

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 (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).**

Beneficiarul SC DIADIS IMPEX SRL proprietar al parcelei C.F. nr. 346242, 346243, cu o suprafață de 6621 mp. Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

### **Vecinătăți amplasament:**

- la Nord - teren viran Nr.cad. 347864;
- la Est - teren viran Nr.cad. 347865;
- la Vest - zonă comercială Nr.cad. 342943;
- la Sud - str.Ovidiu Nr.cad. 356041;
  - teren viran Nr.cad. 338707;
  - teren viran Nr.cad. 338708;

## **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 Nord față de str.Ovidiu. Zona arabil în intravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială și industrială;

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

Nu este cazul.

### **Capacități de trafic.**

În partea de Sud a parcelei cu C.F. nr. 346242, 346243, se află Nord față de str.Ovidiu;

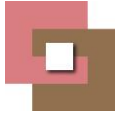
### **Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.**

#### **Alimentarea cu apă:**

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă.

#### **Canalizare:**

În zona studiată există rețeaua 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, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).**

Pe str.Ovidiu există linie electrică aeriană LEA .

Existența altor elemente va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

---

## 04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :

### **Categoria de folosință a terenului:**

- C.F. nr. 346242, 346243; arabil în intravilan - suprafața 6621 mp;

Destinația stabilită prin PUG - arabil în intravilan, situat –latura de nord a Centurii ocolitoare a Mun.Arad, Dn7/E68/Strada Ovidiu;

---

## **I. INDICATORII PROPUȘI**

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a două construcții cu destinația de spațiu comercial, zona servicii, depozitare și birouri, cu regim de înălțime P+1E și 24 locuri de parcare în zona accesului.

---

### 01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt spațiu comercial, zona servicii, depozitare și birouri.

Clădirea va avea funcțiunea de spațiu comercial, zona servicii, depozitare și birouri.

---

### 02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fața de latură nordică clădirile se vor amplasa la minim 3.50m față de limita de proprietate
- Fața de latură sudică clădirile se vor amplasa la minim 24.00m față de axul drumului
- Fața de latură estică clădirile se vor amplasa la minim 3.50m față de limita de proprietate
- Fața de latură vestică clădirile se vor amplasa la minim 3.50m față de limita de proprietate

Accesul va avea o lățime de 7.00m.

Accesul pentru vizitatori se va poziționa pe fațada principală (spre str.Ovidiu), iar accesul destinat angajaților și aprovizionării este poziționat în zona centrală a zonei edificabile cu o lățime de 25.09m (destinat autovehiculelor de tip TIR).

**Suprafața minimă de spațiu verde propus este de 1662mp(25.10%) cu obligativitatea plantării a 34 arbori, ceea ce satisface reglementarea minimă de 15% conform HCLM 572 din 2022.**

**Construcția propusă nu va avea demisol.**

---

### 03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	30.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,60
Spațiu verde amenajat	min 15%	
Parcari	24 locuri.	

---

### 04.REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.



## BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	26137	79.10	20079	60.77
Zona servicii, comert, productie	3035	9.19	4812	14.56
Zona carosabil acces din DN7, platforme	2485	7.52	5104	15.45
Zona canal ANIF	1385	4.19	1385	4.19
Spatii verzi	-	-	1662	5.03
<b>TOTAL:</b>	<b>33042</b>	<b>100,00</b>	<b>33042</b>	<b>100,00</b>

## BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	6621	100,00	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	1986	30.00
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	2973	44.90
Spatii verzi	-	-	1662	25.10
<b>TOTAL:</b>	<b>6621</b>	<b>100,00</b>	<b>6621</b>	<b>100,00</b>

### 05. REGIM DE ALINIERE

Fata de str.Ovidiu cladirea va fi amplasata la min 24.00m fata de axul drumului.

### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura 24 locuri de parcare si un acces din str.Ovidiu.



## 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 15% 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 reteaua pluviala stradala.

#### **Ape menajere:**

Racordare la reteaua 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 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 estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de spatiu comercial, servicii, depozitare si birouri. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.





### **Protecția aerului:**

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor - spațiu comercial și birouri.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.

### **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 construcției propuse.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșuri 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 vor amenaja zone verzi pe sit de minim 15% 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. Ovidiu care să deservească funcțiunile propuse.

### **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 (str. Ovidiu) 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 15% spațiu verde.



---

### **III. 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.

---

### **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 inexistentia 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