



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.
REALIZARE ZONA
SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Beneficiar: SEBASTIAN GABRIEL DANUT



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: SEBASTIAN GABRIEL DANUT

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.
REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, CF 339083, extravilan

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 51 /2025

Faza de proiectare: 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 ZONA
02. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘ
04. STUDIU CVARTAL - CORELARE
05. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. urb. CRAINIC Dorin

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiari:	SEBASTIAN GABRIEL DANUT
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, extravilan , CF 339083
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	51 /2025
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **SEBASTIAN GABRIEL DANUT**, care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea elaborării unui P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru realizare construcții cu funcțiunea de **SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT** în jud. ARAD, mun. Arad, extravilan, CF 339083;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 str Ovidiu, la est și cu acces din DJ 709 B km 3+100m

Beneficiar este SEBASTIAN GABRIEL DANUT Cu drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 339083 Arad.

Terenul este accesibil din DJ 709 B, km 3+100;

Regim economic

Folosinta actuala – arabil

Destinatia stabilita prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- nu este

Anterior s-au emis Certificatele de Urbanism:

CU Nr.1545/26SEP.2025 – “Intocmire PUZ și RLU Realizare Zona Servicii, Depozitare și Comert”

Regim tehnic

Suprafata totala a terenului propus spre reglementare este de **7 000 mp**, conform estras CF Nr. 339083-Arad și măsurătorilor topografice.

Imobilul este situat în extravilanul municipiului Arad

Parcela studiata (având suprafata de 7000 mp, conform C.F. nr. 339083 Arad este delimitata:

la Nord – arabil, nr.CF 339068 și arabil cu CF nr. 339074

la Est – arabil, nr. CF 339069;

la Vest – DJ 709B, nr. CF 333512;

la Sud - arabil, nr .CF 339097.



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea de noi zone destinate serviciilor si comertului.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Destinatie conform PUG - extindere, extravilan ,categoria de folosinta actuala este de teren arabil;

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunilor propuse sunt oportune și se integrează în categoria M4d, subcategoria Md4, reprezentând "zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c" . Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la artera DJ709B prin acces direct, atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun. La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere de DJ709B este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea prin extinderea lor catre incinta studiata.

Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest.Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa spontana, nefiind cultivat sau folosit in scopuri industriale in ultimii ani.

Dimensiunile si configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

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

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara neregulata cu 6 laturi.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul SEBASTIAN GABRIEL DANUT are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 339083 Arad. Destinatie conform PUG - in extravilan ,categoria de folosinta actuala este teren arabil;
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – arabil, nr.CF 339068 si arabil cu CF nr. 339074

la Est – arabil, nr. CF 339069;

la Vest – DJ 709B, nr. CF 333512;

la Sud - arabil, nr .CF 339097.

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judetean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

In partea de Vest a parcelei se afla drumul judetean DJ 709 B

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

In zona in partea de este exista calea ferata Curtici -Simeria- Bucuresti, linie electrica dubla, parte a Coridor 4 Pan European.

In partea de Vest a parcelei se afla drumul judetean DJ 709 B pe unde trec si mijloace de transport pentru transportul public efectuat atat de firme privatr cat si apartinand CTP Arad.

Capacitati de trafic.

DJ 709 B preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar .



Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

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:

Alimentarea cu gaze naturale se face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare)

Reteaua LEA 20 KvW traverseaza peste parcela vecina de la nord.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, in prezent este arabil in extravilan. Terenul este neimprejmuit si in prezent terenul este liber pentru construire;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unor construcții cu funcțiunea de **SERVICII, DEPOZITARE și COMERT**;

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este de **SERVICII, DEPOZITARE și COMERT**;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusă este aceea de zonă servicii, depozitare și comerț ;

Se propune amenajarea parcelei cu această folosință. Accesul se realizează din partea de Vest, din drumul județean. În incintă se propune o alee carosabilă, la nord față de aceasta se propune o construcție cu locuri de parcare lângă, iar în continuarea aleii carosabile se continuă cu platformă betonată unde va fi și parcare autocamioane iar la nord de aceasta se propune o construcție de dimensiune mai mare cu funcțiunea de servicii – compatibile cu cele propuse.

03. INDICI URBANISTICI

P.O.T maxim 40% , C.U.T. maxim 1.0

Spatiul verde min. 20 % , Circulații / platforme 40 %



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	40919	57.41	33919	47.59
Zona servicii, depozitare, comert	4224	5.93	11224	15.75
Zona productie	9931	13.93	9931	13.93
Spatiu verde neamenajat	10706	15.02	10706	15.02
Zona cai comunicare rutier DJ709B	2905	4.08	2905	4.08
Zona cai comunicare cale ferata	2269	3.19	2269	3.19
Zona cai comunicare trotuar	316	0.44	316	0.44
TOTAL:	71270	100,00	71270	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	7000	100,00	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	2800	40.00
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	2800	40.00
Spatii verzi amenajate	-	-	1400	20.00
TOTAL:	7000	100,00	7000	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 339083
POT	existent	0.0 %
	propus	40%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

04.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P,P+2E; H max. coama 12.00 m;

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minima de la aliniamentul stradal (DJ709B) – 35,00 m;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Pe parcela vor fi o zona edificabila.

Zona edificabila

Fata de limita Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se vor retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 35.00 m

Fata de latura sud zona edificabila va avea retragerea de min. 7.50m ;

Fata de latura est zona edificabila va avea retragerea de 6.60 m fata de limita de proprietate, datorita zonei de siguranta a caii ferate.



Zone de protecție impuse

- zonă de protecție față de DJ709B -drum județean – 20 m
- zona de siguranță față de calea ferată Curtici – Simeria – 20m;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Se propune accesul în incinta din DJ709B,

Aleea carosabilă din incinta este propusă de 7.00 m.

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, cât și autocamioanelor, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltării în funcție de destinația construcțiilor. Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două



locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea Comerciale – servicii, depozitare, comert conform HCLM 572 / 2022

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator
OPORTUNITATI - dezvoltarea zonei	AMENINTARI - 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

Procentul minim de 20% zona verde determina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va ține 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 obținerea avizului de inițiere 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, după cum urmează:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în spațiul verde de pe parcela.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

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 existentă în zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică se va asigura, dacă va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor funcționa în regim proprie a fiecărui obiectiv economic în parte, alimentate cu combustibil lichid, gaz, sau cu energie electrică;

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunilor propuse.

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 propuse.

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 tombereane 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 20% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști 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

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.



Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

III. CONSECIINTE 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 ajuta la dezvoltarea zonei si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile 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.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : DJ709B 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: dezvoltarea si amenajarea zonei, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. CRAINIC Dorin