

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA ZĂDĂRENI

Zădăreni, str. Primăverii nr. 28, cod 317130

Telefon: +40257413024; fax: +40257413306; email:primariazadareni@yahoo.com

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria comunei Zădăreni

Nr. 8295 din 10/12/2025

Primar
ȘICLOVAN PETRU



Ca urmare a cererii adresate de^{*1)} S.C. ALINVEST S.R.L. prin reprezentant Cosma Aurelian-Ovidiu, cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul ARAD, , municipiul/erașul/comuna Arad, satul, sectorul, cod poștal 310491, str. III - Zona Industrială Arad Vest nr. 5, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0731836131, email stacons_arad@yahoo.com, înregistrată la nr. 1889 din 21/03/2025 cât și a completărilor depuse prin solicitarea nr. 6846 din 16/10/2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru^{*3)}

ELABORARE PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

generat de imobilul^{*4)} situat în județul ARAD, comuna ZĂDĂRENI, satul ZĂDĂRENI - cod poștal 317130 strada nr. FN sau identificat prin CF 304572 Zădăreni, nr. Cadastral/nr. Topografic: 304572.

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. - zonă de locuit situată în estul localității Zădăreni, destinată construirii de locuințe individuale - U.T.R. 12, zonă cu interdicție de construire până la aprobare P.U.Z.:

Conform anexei^{*5)} – planșa 00 URB – Încadrare în zona, Încadrare în PUZ și Plan Topografic suprafața de 46400mp.

Teritoriul este delimitat de:

- la nord de limita Parcului Natural "Lunca Mureșului" CF nr. 304561
- la sud de DJ 682 CF nr. 304308
- la est de teren intravilan cu interdicție de construire până la aprobare P.U.Z. (teren arabil) CF nr. 304048
- la vest de teren intravilan cu interdicție de construire până la aprobare P.U.Z. (teren arabil) CF nr. 304041.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți – amplasamentul studiat se află în zonă de locuit situată în estul localității Zădăreni, destinată construirii de locuințe individuale - U.T.R. 12, zonă cu interdicție de construire până la aprobare P.U.Z. conform Planului Urbanistic General nr. 150/2005, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 40/2007 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 111 din 20.12.2016 și va avea un caracter predominant residential cu funcțiuni complementare compatibile.

Nu este necesară instituirea servituților pentru dezvoltarea propusă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- P.O.T. maxim : 30%
- C.U.T. maxim: 0.9
- H max.: 9.00 m

- Spațiu verde min.: min. 35%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Pe întreaga parcelă propusă spre dezvoltare vor trebui realizate atât trama stradală cât și rețelele edilitare de către dezvoltator înainte de obținerea autorizațiilor de construire. Odata realizată trama stradală, toate acestea vor trece în domeniul public al Comunei Zădăreni conform legislației în vigoare.
- Se propune accesul în incinta din DJ 682 luându-se în considerare întreaga zonă propusă atât de PUG-ul în vigoare cât și de PUG-ul în lucru asigurându-se conectarea tramei propuse la întreaga zonă rezidențială adiacentă, dezvoltarea fiind amplasată la mijlocul acestei zone rezidențiale prevăzute prin PUG.
- Accesul la fiecare lot va fi de 4.00 m.
- Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori conform legislației în vigoare.

5. Capacitățile de transport admise

Drumurile propuse vor respecta Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, atât drumul de acces din DJ 628 - S01 (vezi planșa nr. 02 URB), strada ce continuă drumul de acces - S05, cât și strada paralelă cu DJ 628 amplasată la mijlocul lotului și care urmează să fie continuată până în strada Pompierilor - S04 vor avea prospectul stradal de 17.00m.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- deținătorii și operatorii de utilități din zonă (Compania de Apă Arad - alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale - Delgaz Grid, energie electrică, telecomunicații, etc., după caz), ISU Vasile Goldiș (securitatea la incendiu și protecție civilă), D.S.P.Arad, Agenția pentru Protecția Mediului, OCPI Arad, C.J. Arad, A.N. Apele Române - A.B.A. Mureș, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri - C.J. Arad, Poliția rutieră, Autoritatea Aeronautică Civilă Arad.
- Consultare Comisie TATU.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor îndeplini în conformitate cu Ordinul 2.701/2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 03 din 26/02/2025, emis de PRIMĂRIA COMUNEI ZĂDĂRENI.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10/12/2025.

pentru Arhitect-șef***),
INSPECTOR SPECIALITATE,
arh. Andreia Zăinea



***) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.



STUDIU DE OPORTUNITATE

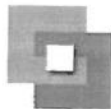
INTOCMIRE STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z.

"CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA "

Beneficiar: S.C. ALINVEST S.R.L.

ANEXĂ LA AVIZUL DE OPORTUNITATE
NR. 8295 D/N 10/12/2025



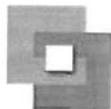


FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: S.C. ALINVEST S.R.L.
Denumire lucrare: ELABORARE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA

Amplasament: jud.Arad, loc. Zadareni, teren arabil intravilan;
CF nr. 304572

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 05 /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 PROPUȘI

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin

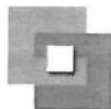


ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiar:	S.C. ALINVEST S.R.L.
Denumire lucrare:	ELABORARE PUZ SI RLU CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA
Amplasament:	jud.Arad, loc. Zadareni, teren arabil intravilan; CF nr. 304572
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	05 /2025
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea reprezentantului Cosma Aurelian – Ovidiu pentru **S.C. ALINVEST S.R.L** care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru realizare " **CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA** " in jud.Arad, loc. Zadareni, teren arabil in intravilan , CF. nr: 304572;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in Jud. Arad , loc.Zadareni, la Vest fata de Aradul Nou si Autostrada A1. Amplasamentul este situat la intrare in Zadareni, in zona extinsa a intravilanului, la Nord fata de DJ 682.

Regim juridic

- Situare teren: Teren intravilan al comunei Zadareni conform PUG nr.150/2005.
- Proprietatea : Teren in suprafata totala de 46.400 mp se afla in proprietatea SC ALINVEST SRL si are nr. cad. 304572 Zadareni, nr. cad/ nr.topografic 304572;
- Sarcini : nu sunt
Zona este amplasata in **zona aeronautica II**
- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora, dupa caz – nu este cazul;

Regim economic

Destinatia prin PUG : va fi o zona de locuit situata in estul localitatii Zadareni, destinata construirii de locuinte individuale – U.T.R.12

Reglementari privind obligatiile fiscale : conform Anexa nr. 1 la HCL nr. 41 din 30/04/2024 terenul se afla in zona A, rang IV;



Regim tehnic

Conform PUG nr. 150/2005, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 40/2007 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Zădăreni nr. 111 din 20.12.2016 - **UTR 12 - zonă de locuinte.**

Funcțiunea dominantă – locuinte individuale.

Funcțiuni complementare admise sunt acelea de servicii și amenajări spații verzi.

Interdicții temporare- autorizarea construcțiilor în UTR 12 în zona propusă pentru extinderea perimetrului de locuinte, este posibilă după aprobarea PUZ.

Parcela studiată (având suprafața de 46 400 mp, conform C.F. nr.304572 nr: acesta este delimitat de :

la Nord – Limita Parcului Natural nr.CF 304561;

la Sud – DJ 682 nr.CF 304308;

la Est – teren arabil nr. CF 304048;

la Vest- teren arabil nr.CF 304041;

la Vest-Sud – De nr. CF 304129;

Istoric al terenurilor:

Comuna Zădăreni este situată în nordul Câmpiei Vingai, pe Valea Muresului, și are o suprafață de 2145 hectare. Este compusă din două sate Zădăreni și Bodrogu Nou. Conform noului PUG s-a extins spre partea de est și nord-vest, sud-vest limita intravilanului în care au fost incluse zone pentru locuinte și în partea de sud-est zone unități industriale, depozitare.

S-a inițiat procesul de actualizare a PUG-ului comunei Zădăreni care reflectă noile realități economice și sociale.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona de locuit situată în estul loc. Zădăreni, în partea extinsă a intravilanului – este reglementată în Plan Urbanistic General nr. 150/2005 al comunei Zădăreni;

Categoria de folosință a terenurilor – arabil;

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin racordarea la artera DJ 682 a drumurilor de exploatare.;

La nivel edilitar rețelele sunt extinse până la accesul pe parcelă iar rețeaua LEA se vor extinde de la cca 620 m vest.

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

Geomorfologic, terenul este ușor în pantă, fiind situat în Câmpia de Vest. În prezent este teren agricol cultivat. Dimensiunile și configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construire se va elabora studiu geotehnic pe amplasamente.

Amplasamentul studiate au forma rectangulară.

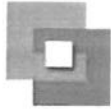
02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul persoană juridică **S.C. ALINVEST S.R.L** are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 304572, reprezentantul societății este Cosma Aurelian – Ovidiu ;

Categoria de folosință a terenurilor – arabil în intravilan;

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.



Vecinatati amplasament:

la Nord – Limita Parcului Natural nr.CF 304561;
la Sud – DJ 682 nr.CF 304308;
la Est – teren arabil nr. CF 304048;
la Vest- teren arabil nr.CF 304041;
la Vest-Sud – De nr. CF 304129;
Zona de locuinte este la cca 800 m spre vest.

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 Sud a zonei studiate se afla DJ 682 ;

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

Cea mai apropiata linie de cale ferata se afla la distanta de cca. 420 m sud si nu impune nici un fel de conditie.

Capacitati de trafic.

DJ 628 preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiata este echipata edilitar, retelele edilitare sunt pe Calea Aradului (la DJ) si reseaua LEA este axistenta la cca. 620 m spre vest, de unde se va extinde pana la amplasament.

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 din zonă.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată conducta de gaz pe Calea Aradului (la DJ)

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

Reteaua LEA medie tensiune existenta la cca 620 m spre vest care se va extinde.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, in prezent este arabil in intravilan.

Conform PUG al Comunei Zadareni terenul este amplasat in zona de locuinte individuale UTR 12.

Interdictii temporare- autorizarea constructiilor in UTR 12 in zona propusa pentru extinderea perimetrului de locuinte, este posibila dupa aprobarea PUZ.

Terenul este neimprejmuat, in prezent terenul este liber pentru construire;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pentru amplasamentul studiat se solicită funcțiunea de **ZONA REZIDENTIALA** pentru realizarea construcțiilor de locuit cu funcțiuni complementare și funcțiuni secundare SERVICII și COMERT;

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Se propune zona rezidentiala cu 51 loturi si zona servicii-comert cu 3 loturi, trame stradale, cu accesul din



DJ 682 si conectarea tramelor stradale propuse la extinderea drumurilor prevazute in strategia de dezvoltare PUG ;
Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE cu functiuni complementare,
avand 51 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **737 mp si 435 mp** ;

IS-C – ZONA PENTRU SERVICII SI COMERT la care s-au alocat 3 loturi ;

Suprafata loturilor este intre **495-668 mp** ;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Zone funcționale –L – locuire – zona rezidentiala

L - Functiune dominanta - locuire

Li - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Functiune secundara – IS-C – servicii si comert

Functiuni complementare

Cc - ZONA CAI DE COMUNICATIE - TRAME STRADALE TS1, TS2, TS3, TS4, TS5

P - ZONA PARCARE VIZITATORI

SV - SPATII VERZI AMENAJATE

SVc - SPATIU VERDE COMPACT

TE - CULOAR / SPATIU TEHNICO- EDILITAR

Utilizari permise : locuinte individuale de tip izolat sau cuplat, cu regim redus de inaltime (D/S+P+1E) si **functiuni complementare acestora** : imprejmuiiri, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje , carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata fiecarui lot, accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico – edilitare ;

Functiuni complementare zonei rezidentiale : servicii compatibile locuirii (farmacii, cabinete, saloane, mici spatii comerciale) cu conditia asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U.

Utilizari admise : Constructii locuinte individuale si functiuni complementare, in regim de inaltime D/S+P+1E si amenajari aferente.

Utilizari permise cu conditii : Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole ;

Utilizari interzise : constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros de adecvat, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice ; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functiunea acesteia ;

03. INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI :

ZONA REZIDENTIALA :

P.O.T. maxim : 30% / lot

C.U.T. maxim: 0.9

H max.: 9.00 m

Regim de inaltime: D/S+P+1E

Spatiu verde min.: min. 35% / lot

ZONA SERVICII COMERT :

P.O.T. maxim: 50% / LOT

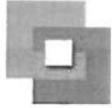


ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



C.U.T. maxim: 1.5
H max.: 10.00 m
Spatiu verde: 15% / lot
Regim de inaltime: D/S +P+1E

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona pentru locuinte – teren arabil	428 000	51.1%	381 600	45.5%
Zona rezidentiala	-	-	29 393	3.5%
Zona TE	-	-	358	0.1%
Zona unitati industriale/depozitare	236 500	28.2%	236 500	28.3%
Teren arabil in extravilan	12 600	1.5%	12 600	1.5%
Teren neproductiv	10 000	1.2%	10 000	1.2%
Spatii plante, agrement, sport	45 900	5.5%	48 758	5.8%
Ape / Lunca Muresului	50 500	6.0%	50 500	6.0%
Cimitir	12 100	1.5%	12 100	1.5%
Cai de comunicatie rutiera	42 100	5.0%	55 891	6.6%
TOTAL	837 700	100%	837 700	100%

BILANT - ZONA REGLEMENTATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona rezidentiala (din care suprafata construita)	-	-	28 506 (8 552)	60.2% (30.0%)
Zona servicii si comert	-	-	1 814	3.8%
Zona tehnico-edilitara / spatiu verde	-	-	358	0.8%
Cai de comunicatie-trama stradala (in care DE inclus in zona reg.)	-	-	13 791 (927)	29.2% (1.9%)
Spatii verzi compacte	-	-	2 858	6.0%
TOTAL	47 327	100%	47 327	100%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Zona rezidentiala		
POT	Existent	0.0 %
	propus	30% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	0.9

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI IN LOTURI		
Zona servicii- comert		
POT	Existent	0.0 %
	propus	50% / lot
CUT	existent	0.0
	propus	1.5

04.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înălțime propus : **D/S+P+1E H max. 9.00m locuire si H. Max. 10.00 servicii;**
In cote absolute cota terenului natural se desfasoara intre 110.00 NMN si 108.25 NMN.
Inaltimea maxima 120.00 NMN.

Reglementari RLU aferent PUG nr.150/2005

Art.17 Inaltimea constructiilor

1.Inaltimea maxima admisa in subzona L12 (in partea Nordica la limita cu Parcul Natural Lunca Muresului) este de P+M, fara anexe gospodaresti.

2.Inaltimea maxima admisa in UTR 12 (exceptie L12) este de P+1, chiar si P+2 in partea estica a UTR.

05. REGIM DE ALINIERE

Distanța de la lot 1 pana la limita de proprietate dinspre DJ este de 32.46 m (sud) ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 sau retras maxim 6.00 m pentru zona rezidentiala ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 6.00 m pentru zona servicii-comert lot 1 si 2 ;

Retragerea fata de prospectul stradal din incinta este 0.00 latura sud si 2.50-5.20 m latura Vest pentru zona servicii-comert lot 3 ;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Zona edificabila a constructiilor din loturile propuse vor avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate a lotului propus :

Pentru loturile 1-2 (servicii/comert)

- N si S – front stradal retragere 6.00 m ;
- partea posterioara minim 0.6 m sau pe limita de proprietate cu acord notarial;
- lateral Vest -strada – pe limita de proprietate ;
- lateral Est – retras minim 2.00 m

Pentru lotul 3 (servicii/comert)

- V – front stradal retragere 2.50-5.20 m ;
- S – front stradal retragere 0.00 m
- E- partea posterioara retragere 2.00 m ;





- N- partea laterala retragere 2.00 m ;

Pentru loturile 4-54 (locuinte individuale izolate sau cuplate si functiuni complementare)

- Front stradal – retragere 0.00 m sau maxim 6.00 m retras ;
- Partea posterioara retragere minim 8.00 m ;
- Parti laterale retragere minim 0.60 cm respectiv minim 3.00m pe una din laturi ;

Fata de limitele de proprietate in afara zonei edificabile se permit urmatoarele :

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti, garaj/carport este admisa in afara zonei de constructibilitate, la minim 0.00 m fata de limitele de proprietate, cu respectarea Codului Civil si cu conditia ca acesta sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3.00 m si inaltimea la coama de +5.50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie maxim Parter.

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție de DJ 682 din axul drumului 20 m ;
- asigurarea unui spatiu verde, agrement sport in partea posterioara a parcelei – subzona L12, la limita Parcului Natural Lunca Muresului ;

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR SI PARCAJELOR

Se propune accesul in incinta din DJ 682 de 7.00m cu prospectul stradal de 17.00 m drum de categoria a II-a ; Prospectul stradal TS1 si TS2 includ si drumurile de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129, drumul de exploatare este inclus in zona reglementata.

Accesul la fiecare lot va fi de 4.00 m cu posibilitatea de translatare dupa caz;

In interiorul incintei se propun strazi cu 4 trame stradale:

TS 1 cu prospect stradal de 17.00 m include si drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradala compusa din : parte carosabila 7.00 m, spatiu verde de aliniament / parcare 8.20m , trotuar pe o latura de 1.50m si pe latura vest acostament 0.30m;

TS 2 cu prospect stradal de 15.00 m include si drumul de exploatare din zona (de cca 4.00 m) cu nr. cad. 304129

Trama stradala compusa din : parte carosabila 7.00 m, spatiu verde de aliniament/ parcare vizitatori pe ambele laturi de 2.00m respectiv 3.00 m , trotuar de 1.50m si pista de biciclete 1.50 m pe latura sud;

Strada care asigura continuitate in circulatia propusa spre dezvoltare spatiala Zadareni in PUG.

TS 3 cu prospect stradal de 12.50 m – carosabil 6.00 m, spatiu verde de aliniament si parcare vizitatori 2.05m , trotuare de 1.20m pe ambele laturi;

In partea posterioara a amplasamentului este prevazut un drum care asigura legatura dintre cele doua trame stradale TS3.

TS 4 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spatiu verde de aliniament/ parcare vizitatori 3.50 m si trotuare de 1.50 m pe ambele laturi;

Strada care asigura continuitate in circulatia propusa spre dezvoltare spatiala Zadareni in PUG.

TS 5 cu prospect stradal de 17.00 m – carosabil 7.00 m, spatiu verde de aliniament si parcare vizitatori 2.05m si 4.95m , trotuare de 1.50m pe ambele laturi;



In partea posterioara a amplasamentului este prevazut un drum care asigura legatura dintre cele doua trame stradale TS3.

Strazile din TS3 propuse in incinta sunt in regim privat, cu posibilitatea de cedare spre domeniul public dupa o justa si prealabila despagubire.

Strazile TS1,TS2,TS4, TS5 vor fi trecute in domeniul public, dupa o justa si prealabila despagubire.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Pe domeniul public , in dreptul fiecarui lot este prevazut cate un loc de parcare pentru vizitatori.

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 dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu: * **se va asigura minim 1(un) loc de parcare** la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este **de maxim 100 mp**; * **se vor asigura minim**

2(două)locuri de parcare la o locuință a cărei **suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp**;

* este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Restaurante
Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, procent de 35% / lot;

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator , necesitatea extinderii rețelei LEA, drum neamenajat 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 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 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 existentă la Calea Aradului.

Apele pluviale:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate conventional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumurile din incintă vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, filtrate iar surplusul dirijat spre spațiul verde sau în rețeaua de canalizare a localității;

Ape menajere:

Racordare la rețeaua localității existentă la Calea Aradului.

Alimentare cu energie electrică:

Rețeaua LEA medie tensiune existentă la cca 620 m spre vest care se va extinde.

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

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

Alimentarea cu energie termică:

În zona studiată conducta de gaz traversează DJ.

Energia termică se va asigura prin intermediul centralelor pe gaz sau pompelor de căldură-geotermale sau panouri fotovoltaice;

Reglementari RLU aferent PUG nr.150/2005

Art.14 Realizarea de rețele tehnico edilitare

In cazul in care bransarea consumatorilor necesita marirea capacitatii sau lungimii retelelor edilitare acest lucru poate fi facut cu participarea acestora, partial sau integral, in baza unor relatii contractuale cu Primaria.

Cheltuielile de bransare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privata ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate in intregime de investitor sau beneficiar.

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 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 în cadrul fiecărui lot într-un procent de minim 35% respectiv 15% pentru zona de servicii-comert.

La întregul amplasament se va asigura un spațiu verde compact – parc, agrement, sport;

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe latura din Nord a parcelei este limita Parcului Natural Lunca Muresului, fata de care este prevazuta o fasie de spatii verzi. Aceasta zona prevazuta in PUG ca si subzona L12 (destinata locuintelor de vacanta, sezoniere, cu regim mic de inaltime), prin PUZ propunem spatiu verde compact , de agrement si sport, amenajat cu mobilier urban, constructii privizorii, alei, gazon, arbusti.

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

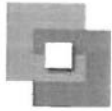
Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Dezvoltarea zonei rezidentiale ;

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul principal in incinta din DJ682;
	Strazi nemodernizate; Trotiare neamenajate; Intersectii neamenajate;	Modernizari trasee intravilane, intersectii
	Infrastructura rutiera	Asigurare extinderi/conexiuni stradale
Spatii verzi si de protectie	Necesitatea realizarii spatiului verde - delimitare si zona de protectie fata de DJ 682	Se va realiza spatiu verde compact
	Pe latura din Nord a parcelei este limita Parcului Natural Lunca Muresului, fata de care este prevazuta o fasie de spatii verzi	Se va realiza spatiu verde compact / agrement / sport
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se va extinde rețeaua electrica de medie tensiune existenta la cca 620 m spre vest.



		Bransarea la rețeaua de apă, canal, gaz existente la DJ.
	Necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitățile necesare funcționării noilor obiective propuse pe amplasament

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

Nu este cazul.

III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

Strategia de dezvoltare a fost definită prin documentațiile de urbanism 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.

Realizarea PUZ-ului conduce la valorificarea economică a terenului, a zonei, devenind o zonă cu funcțiuni rezidențiale reglementate și o mică zonă pentru servicii-comert. Prin extinderea utilităților, infrastructura rutieră și prin definirea regimului juridic și urbanistic al parcelelor se creează premisele pentru atragerea investițiilor private.

La scară mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat ajută la dezvoltarea zonei și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Investitorul SC ALINVEST SRL va suporta costurile generate de investițiile propuse.

Aici se însumează costurile de amenajarea prospectelor stradale, acces, rețele proprii și racorduri la rețeaua publică, amenajări ale parcelei, precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a funcțiunii propuse.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publică locală are sarcina de a administra și întreține elementele aflate în proprietate : DJ 682 și rețelele de utilități .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

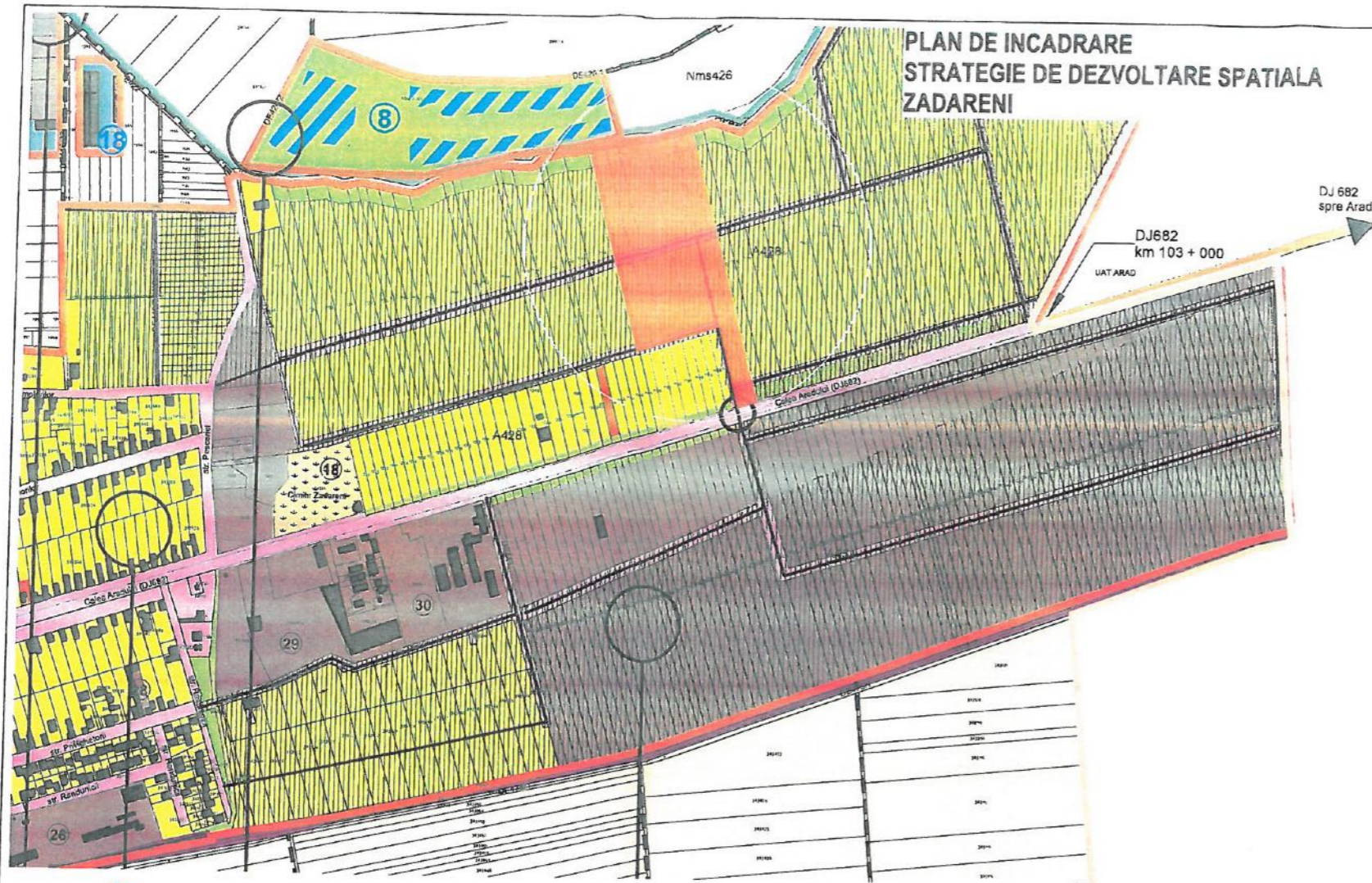
În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: dezvoltarea și amenajarea zonei, controlul asupra poluării mediului.

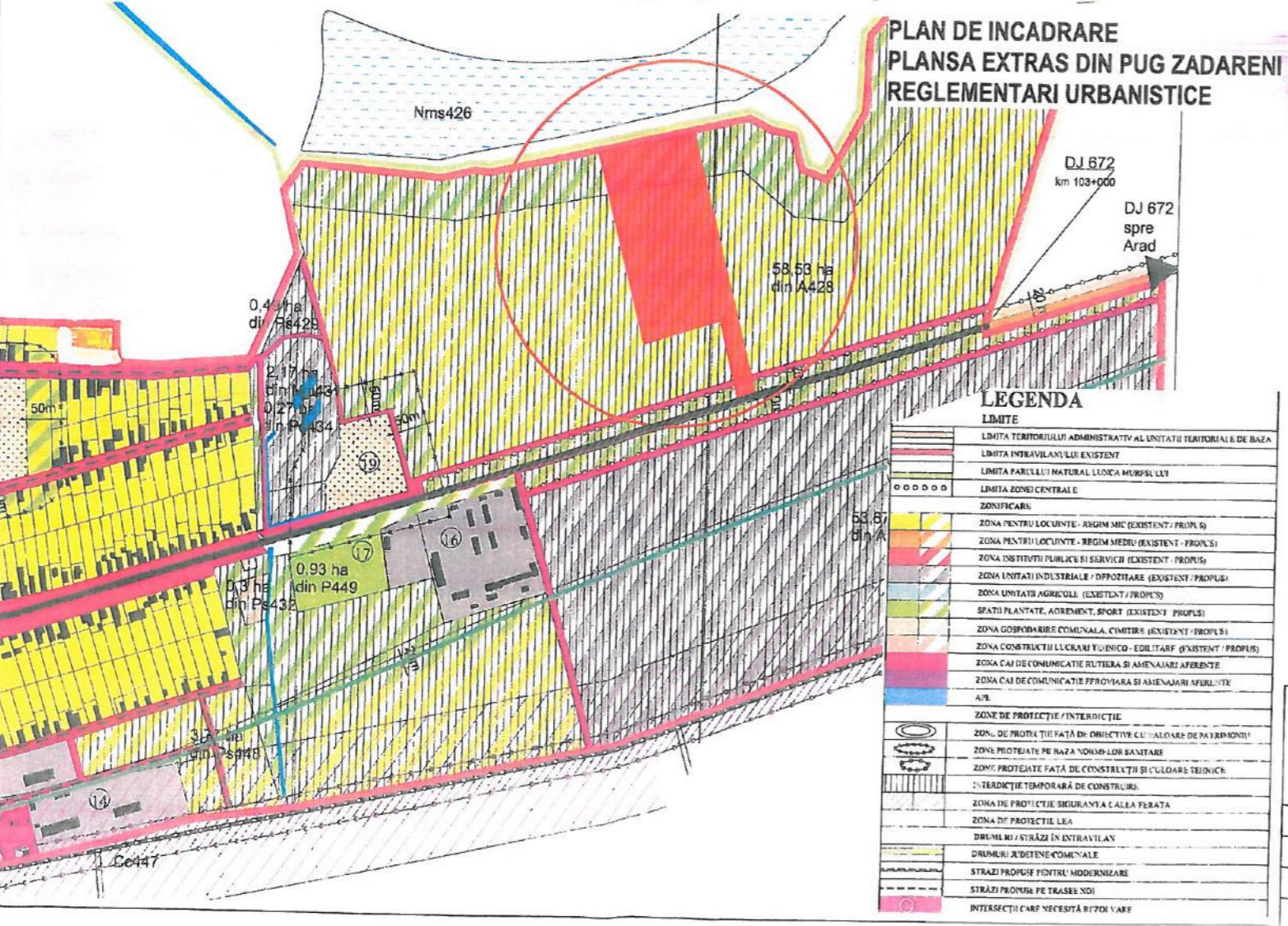
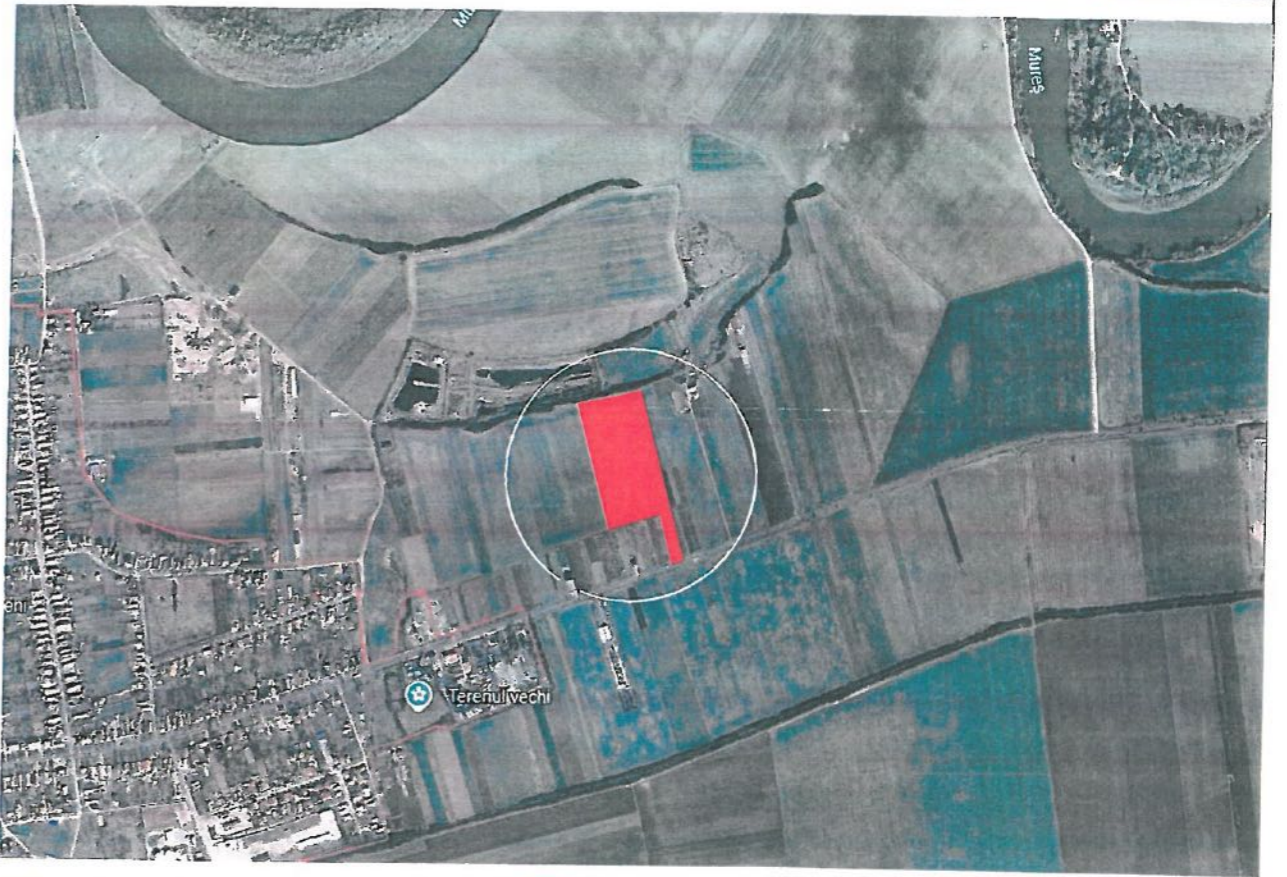
Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. Golban Nicoleta





PLAN DE INCADRARE IN ZONA



ANEXĂ LA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 8295 DIN 10/12/2022



STACONS proiectare & consultanță <small>Strada 1 Decembrie 1918 nr. 1 Arad CP 310120 Tel: 0372/22000 Fax: 0372/22000 Email: info@stacons.ro Web: www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015 	Beneficiar: S.C. ALINVEST S.R.L mun. Arad, str.III , Zona Industrială Arad Vest, nr.5, Arad Nr. proiect: 05/2025
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.Golban Nicoleta arh.Golban Nicoleta	SEMN A A	Scara: Format: A3 Data: 02.2025 Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA Jud.Arad, loc. Zădăreni, arabil intravilan, C.F. nr.304572 Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA INCADRARE IN PUG Faza: S.O. Plansa nr.: 00 URB