

STUDIU DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR: SC ARES – ARAD REAL ESTATE SOLUTIONS
SRL**

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:05/2025
FAZA	:Studiu Oportunitate
DENUMIRE PROIECT	:ZONĂ REZIDENȚIALĂ SI FUNCTIUNI MIXTE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: ZONA REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI MIXTE – ARAD, cartier
CADAS – faza PUZ

BENEFICIAR: SC ARES – ARAD REAL
ESTATE SOLUTIONS SRL

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Cod Fiscal: RO 17446955

Arad, Str. Muncii, nr. 34, jud. Arad

Tel./Fax: 0257/245245; 0724/661955



PROIECTUL: ZONA REZIDENTIALA SI
FUNCTIUNI MIXTE – ARAD, cartier
CADAS – faza PUZ

BENEFICIAR: SC ARES – ARAD REAL
ESTATE SOLUTIONS SRL

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt

Fișă de responsabilități

Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Categorii funcționale și eventuale servituți

Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile

Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație

05-01A

2.Situația existentă

05-02A

3.Conceptul propus

05-03A

4.Studiu cvartal

05-04A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în vestul municipiului Arad, în apropierea autostrăzii A1 precum și a aeroportului Arad, zonă cuprinsă între strada Podului și Rozmarinului la est, strada Lotus la nord, autostrada A1 la vest și canalul Mureșel și str. Efimie Murgu la sud. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 366004. Terenul este în intravilan, având categoria de folosință curți construcții. Accesul direct poate fi realizat atât de pe strada Podului, cât și de pe Rozmarinului. Actualmente, zona este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse dar și intervenți main oi cu mici locuiri collective, cu regim mic de înălțime. Conform PUG aprobat, zona se află în trup izolat UTR 92A, zonă unități agroindustriale (fostă fermă de porci). În zonă au fost aprobate în anii anteriori mai multe documentații de urbanism aprobate prin HCLM 764/2024; HCLM 328/2020; HCLM 348/2010; HCLM 333/2017; HCLM 211/2008 și HCLM761/2024

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente curți construcții în intravilan. Sunt studiate un număr de 1 parcelă, cu deschidere la mai multe străzi (Lotus, Podului și Rozmarin).

Disfuncționalități:

Terenul are câțve disfuncționalități legate în primul rând de prezența în imediata rproximitate a autostrăzii A1, care are un culoar de 50 m protecție. Canalul Mureșel are propus prin noul PUG un culoar verde, de ambele părți, pe care se vor putea amenaja piste de biciclete, promenade pietonale, etc

Accesul în zonă este destul de greoi din strada Podului și Rozmarin (aceasta fiind de ~ 6 m lățime). Astfel că se propune încă un acces care va lega zona de strada Eftimie Murgu, stradă modernizată și cu profil stradal mai larg de 12 m, legătură care va continua drumul propus în incintă paralel cu autostrada și care de altfel este propus și în propunerea PUG. Pentru realizarea acestei legături se propune un pod peste canal (care va fi suportat în întregime de către investitor).



Situația propusă:

Având în vedere potențialul ridicat de dezvoltare al terenului, în ciuda disfuncționalităților, se propune dezmembrarea acestuia pentru reglementarea a 3 zone funcționale distincte, astfel: Z1 – locuire individual, cu regim de înălțime maxim P+1E+M, Z2 – zonă mixtă locuire colectivă și servicii la parter, cu regim maxim de înălțime D+P+3E și Z3 – zonă mixtă servicii/dotări, cu regim maxim de înălțime P+1E+Er. Acestea vor fi deservite de o rețea de străzi noi propuse, cu prospect stradal de minim 12 m, compuse din carosabil de minim 7,0 m lățime, zone verzi de aliniament și trotuare pe ambele părți ale străzilor.

Astfel, se propune un număr de 91 loturi de case individuale, 1 lot pentru zona mixtă, locuire colectivă și servicii la parter, 1 lot pentru zona mixtă servicii/dotări (aici vor putea fi construire spații comerciale, spălătorii auto, stații vânzare carburanți) și 1 lot dotări tehnico edilitare.

Spațiile verzi compacte, sunt dispuse dealungul autostrăzii (zona de protecție) și dealungul canalului Mureșel. Acestea vor fi suplimentate datorită procentelor maxime de ocupare a terenurilor.

Pentru zona Z1, s-au propus un număr de 91 loturi individuale, pe care se vor putea gara minim 2 mașini și un spor pentru vizitatori de 25 locuri de parcare dispuse dealungul zonei de protecție la autostradă.

Pentru zona mixtă Z2, se preconizează un număr maxim de 144 unități locative (apartamente) pentru care s-a prevăzut un număr de 235 locuri de parcare la demisol și la sol între clădiri. Pentru zona de servicii de la parter, cu o suprafață însumată de maxim 4.500 mp rezultă un număr de locuri de parcare de minim 75 locuri de parcare, deci un total pentru Z2 de 310 locuri de parcare și 6 pentru persoane cu handicap, proiectul de față rezolvând un număr de 344 locuri de parcare la demisolul clădirilor, între clădiri și dealungul zonei de protecție la A1 (de la locul cu nr.26 în jos).

Pentru zona Z3, pe care se preconizează amplasarea unei spălătorii auto sau stație vânzare carburanți, se prevăd un număr de 15 locuri de parcare pentru suprafața construită rezultată.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 92A - zonă unități agroindustriale. Actualmente, zona limitrofă este predominant rezidențială, cu locuire de tip individual, pe parcele de dimensiuni reduse și punctual locuire colectivă de mici dimensiuni.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII EXISTENTE	5.780	2,70	5.780	2,70
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	23.033	10,76	66.160	30,92
3	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	2,11
4	ZONA MIXTA Is/Ted	0	0,00	750	0,35
5	ZONA DRUMURI	31.226	14,60	53.986	25,23
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	464	0,22
7	ZONA UNITATI AGROIND.	104.431	48,82	4.926	2,30
8	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	13,31
9	ZONA APE CURGATOARE	6.470	3,02	6.470	3,02
10	ZONA TERENURII AGRICOLE	43.007	20,10	42.441	19,84
	TOTAL	213.947	100	213.947	100

Incintă Propuneri - TOTAL

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	4,53
2	ZONA MIXTA SERVICII/DOT.	0	0,00	750	0,75
3	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	43,34
4	ZONA DRUMURI	0	0,00	18.474	18,57
5	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.720	3,74
6	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,47
7	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	28,60
8	ZONA UNITATI AGROIND.	99.505	100	0	0,00
	TOTAL	99.505	100	99.505	100

Incintă Propuneri – Z1 – LOCUINTE INDIVIDUALE

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	58,40
2	ZONA DRUMURI	0	0,00	15.234	20,63
3	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,63
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	15.020	20,34
5	ZONA UNITATI AGROIND.	73.845	100	0	0,00
	TOTAL	73.845	100	73.845	100

Incintă Propuneri – Z2 – ZONA MIXTA Is/Lc

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	18,90
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.470	14,55
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	3.240	13,58
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	12.640	52,97
5	ZONA UNITATI AGROIND.	23.860	100	0	0,00
	TOTAL	23.860	100	23.860	100

Incintă Propuneri – Z3 – ZONA MIXTA Is/TEd

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Is/TEd	0	0,00	750	41,67
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	250	13,89
3	ZONA DOTARI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	800	44,44
5	ZONA UNITATI AGROIND.	1.800	100	0	0,00
	TOTAL	1.800	100	1.800	100

LOCUINTE INDIVIDUALE – Z1:

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M

ZONA MIXTA Lc/Is – Z2:

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 2.5

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+3E

ZONA MIXTA Is/TEd – Z3:

P.O.T.max. = 70 %

C.U.T.max. = 1.5

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+Er

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta fiind o reconversie urbană pe un teren degradat, nefolosit, urmând direcția de dezvoltare a zonei conform noului PUG. Străzile nou propuse vor completa trama stradală existentă și care este insuficient vascularizată și va permite accesul direct către fiecare zonă funcțională și parcelă.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care au cumpărat parcele în zonă.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de unități agricole și locuire nou creată.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi spații verzi amenajate și drumuri de legătură.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată, inclusiv terenul pentru stradă.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În vestul Municipiului Arad, zona Cadaș, zonă cu terenuri intravilane degradate în urma dispariției fostei ferme de porci. Se dorește creerea reglementărilor urbanistice pentru un număr de 3 zone funcționale: zona Z1 – Locuire individual: se vor crea 91 parcele, proprietate privată, în scopul construirii unor case unifamiliale individuale, cu regim maxim de înălțime P+1E+M. Zona Z2 – zonă mixtă locuire colectivă și servicii la parter, cu regim maxim de înălțime D+P+3E și Z3 – zonă mixtă servicii și dotări tehnico-edilitare, cu regim maxim de înălțime P+1E+Er. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 99.505 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una în expansiune în ce privește investițiile în domeniul rezidențial, pe terenuri care au fost terenuri agricole în intravilanul municipiului Arad. În zonă au fost aprobate în anii anteriori mai multe documentații de urbanism aprobate prin HCLM 764/2024; HCLM 328/2020; HCLM 348/2010; HCLM 333/2017; HCLM 211/2008 și HCLM761/2024

Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare (apă-canal și electricitate), acestea fiind existente pe strada Podului și Rozmarin, lângă terenul studiat. Dintre cele 2 străzi de acces – strada Podului la Nord-Est și strada Rozmarin la est – cea din nordul terenului este asfaltată, iar cea din partea de sud este doar partial asfaltată, porțiunea din dreptul terenului acestui PUZ fiind drum de pământ. Prin PUZ se propune crearea unei trame

stradale de legătură pe toată zona atât dinspre nord spre sud cât și dinspre est spre vest.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află inclusă în PUG Arad, UTR 92A. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă locuințe individuale – 43.127 mp, zonă drumuri – 18.474 mp, zonă platforme, parcaje – 3.720 mp, zonă spații verzi – 28.460 mp, zonă dotări – 464 mp, zonă mixtă Lc/Is – 4.510 mp și zonă mixtă Is/Ted – 750 mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenurile sunt proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 5 m față de limită de proprietate de la frontul stradal pentru locuințele individuale și 10 m pentru cea colectivă, o retragere de 3,0 m față de limitele laterale (singură parte) și o retragere de 10 m față de limita posterioară în cazul locuirii individuale și 10,0 m pentru locuirea colectivă. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 40 % - Li, 50 % - Lc/Is și 70 % - Is/TEd, coeficienți maximi de utilizare a terenului de 1,2 – Li, 2,5 – Lc/Is și 1,5 – Is/TEd și regim de înălțime maxim P+1E+M – Li, D+P+3^E – Lc/Is și P+1E+Er – Is/TEd. Se interzice construcția locuințelor pe limita de proprietate, fie ele chiar cu calcane. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII EXISTENTE	5.780	2,70	5.780	2,70
2	ZONA LOCUINTE INDIVID.	23.033	10,76	66.160	30,92
3	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	2,11
4	ZONA MIXTA Is/Ted	0	0,00	750	0,35
5	ZONA DRUMURI	31.226	14,60	53.986	25,23
6	ZONA DOTĂRI	0	0,00	464	0,22
7	ZONA UNITATI AGROIND.	104.431	48,82	4.926	2,30
8	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	13,31
9	ZONA APE CURGATOARE	6.470	3,02	6.470	3,02
10	ZONA TERENURII AGRICOLE	43.007	20,10	42.441	19,84
	TOTAL	213.947	100	213.947	100

Incintă Propuneri - TOTAL

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	4,53
2	ZONA MIXTA SERVICII/DOT.	0	0,00	750	0,75
3	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	43,34
4	ZONA DRUMURI	0	0,00	18.474	18,57
5	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.720	3,74
6	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,47
7	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	28.460	28,60
8	ZONA UNITATI AGROIND.	99.505	100	0	0,00
	TOTAL	99.505	100	99.505	100

Incintă Propuneri – Z1 – LOCUINTE INDIVIDUALE

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE INDIVID.	0	0,00	43.127	58,40
2	ZONA DRUMURI	0	0,00	15.234	20,63
3	ZONA DOTARI	0	0,00	464	0,63
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	15.020	20,34
5	ZONA UNITATI AGROIND.	73.845	100	0	0,00
	TOTAL	73.845	100	73.845	100

Incintă Propuneri – Z2 – ZONA MIXTA Is/Lc

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Lc/Is	0	0,00	4.510	18,90
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	3.470	14,55
3	ZONA DRUMURI	0	0,00	3.240	13,58
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	12.640	52,97
5	ZONA UNITATI AGROIND.	23.860	100	0	0,00
	TOTAL	23.860	100	23.860	100

Incintă Propuneri – Z3 – ZONA MIXTA Is/TEd

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA MIXTA Is/TEd	0	0,00	750	41,67
2	ZONA PLATFORME/PARCAJE	0	0,00	250	13,89
3	ZONA DOTARI	0	0,00	0	0,00
4	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	800	44,44
5	ZONA UNITATI AGROIND.	1.800	100	0	0,00
	TOTAL	1.800	100	1.800	100

LOCUINTE INDIVIDUALE – Z1:

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,2

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M

ZONA MIXTA Lc/Is – Z2:

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 2.5

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P+3E

ZONA MIXTA Is/TEd – Z3:

P.O.T.max. = 70 %

C.U.T.max. = 1.5

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+Er

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accsul în zonă se poate realiza atât din strada Podului și Rozmarin. Accesul la fiecare parcelă se va realiza prin intermediul străzilor nou propuse, care vor face legătura între cele 2 străzi menționate și rețeaua nou propusă. Se propune și o legătură nouă cu strada Eftimie Murgu, cu pod peste canalul Mureșel, investiție care va fi suportată de către investitor.

Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelelor. Se vor crea și 25 locuri de parcare pentru vizitatorii din cartier și 6 locuri pentru persoanele cu dizabilități (conf. HCLM 187/2024)

Din punct de vedere edilitar, incintele au nevoie de racord la rețelele de apă-canal și electricitate, existente în zonă.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru fiecare obiectiv, zona fiind mixtă, anexe la exploatare agricolă și locuire. Mai mult, investițiile nu sunt poluante, funcționarea lor generând doar deșeuri menajere, aproximativ 9 tone/an de fiecare obiectiv, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care aceștia vor încheia contract și ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN