

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

Amplasament:

extravilan Mun. Arad, vest de Str. Țichindeal

Beneficiar:

COSTEA GHEORGHE-LEON

Proiect nr.:

191 /2025

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI	ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT	extravilan Mun. Arad, vest de Str. Țichindeal
BENEFICIAR	COSTEA GHEORGHE-LEON
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Ian. 2026

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în extravilanul Mun. Arad, în partea vestică a acestuia, la limita intravilanului existent al localității.

Incinta este amplasată la vest de Str. Țichindeal – cartier Bujac, la vest de UTR nr. 22 – zonă predominant rezidențială, cu locuințe individuale P ÷ P+1+M cu o densitate redusă/ medie și funcțiuni complementare existente.

Zona este accesibilă dinspre Str. Orizontului și Str. Țichindeal, ambele fiind recent modernizate, cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada Orizontului are un prospect general de 12,00 m ÷ 13,00 m, iar Str. Țichindeal are prospectul general de 7,00 m ÷ 11,50 m.

Zona de amplasament prezintă o pantă descendentă de cca. 70 cm dinspre extremitățile est – vest înspre zona mediană a terenului, atât dinspre Str. Țichindeal, cât și dinspre canalul de desecare Cn 1515.

Vecinătățile terenului sunt:

- o nord: terenuri agricole în extravilan
- o sud: terenuri agricole în extravilan
- o est: Str. Țichindeal și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- o vest: drumuri de exploatare, canal de desecare Cn 1515, terenuri agricole în extravilan

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **25.000 mp** conform **Extrasului CF nr. 367588 Arad**, cad 367588, având folosința "teren arabil în extravilan".

Nu există înscrieri în CF privitoare la sarcini.

Incinta propusă spre reglementare are formă trapezoidală, cu frontul la Str. Țichindeal în lungime de 46,26 m și adâncimea de 538,72 m (sud), respectiv 546,13 m (nord).

1.4. Operațiuni propuse

COSTEA GHEORGHE-LEON, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu acces dinspre Str. Țichindeal și un drum de incintă nou propus la sud, care va crea conexiunea carosabilă a Străzii Țichindeal cu strada paralelă cu Cn 1515 propusă prin PUG Arad în actualizare. Astfel, se solicită reglementarea funcțiunii zonei studiate, cu dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, drum și zone verzi.

Astfel, se solicită schimbarea funcțiunii zonei extravilane propusă spre reglementare, din zonă cu destinație agricolă în zonă cu destinație rezidențială, cu schimbarea folosinței terenului înscris în CF 367588 Arad, din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan".

Accesul carosabil în incinta generală se va asigura direct, dinspre Str. Țichindeal la est, cu posibilitatea descărcării traficului spre drumul propus la extremitatea vestică a terenului prin PUG Arad în actualizare, care va fi conectat la un inel de circulație general care să deservească zona în mod coerent.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu sau fără subsol/ demisol, drumuri, parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că zona imediat adiacentă la vest, în intravilanul localității, este destinată aceleiași funcțiuni, cea rezidențială.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii zonei extravilane și reglementarea acesteia pentru destinația rezidențială, cu schimbarea folosinței terenului din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan", cu dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială, drum, zone verzi și dotări tehnico-edilitare, după caz.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad conform PUG aprobat, adiacent la vest UTR-ului nr. 22, zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prevederile PUG Mun. Arad – UTR nr. 22 pentru zona de intravilan învecinată la est sunt:

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

– *LMu22a,b,c* subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

– *ISco22* subzonă construcții comerciale

– *ISct22a,b,c* subzonă construcții de cult

– *ISi22a,b* subzonă construcții de învățământ

– *ISs22* subzonă construcții de sănătate

I - zona unităților industriale

– *In22a,b* zonă unități industriale nepoluante și depozite

G.C. - zonă de gospodărie comunală

– *GCe22* subzonă construcții și amenajări edilitare

– *GCc22a* subzonă cimitir

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

– *Cf22a,b* subzonă căi de comunicație feroviară

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială (zonă de locuit cu dotări aferente)

Art. 3 - *Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii*

Art. 4 - *Utilizări permise*

- *se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente*
- *se va autoriza construcția clădirilor de locuințe în zonele în care nu este pusă în interdicție temporară de construcție*
- *se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)*

- *subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b*

Art. 5 - *Utilizări permise cu condiții*

- *În zona cu restricții temporare de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor puse de acestea.*

Art. 6 - *Interdicții temporare*

- *Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z.- în zona cuprinsă între străzile Dimitrie Țichindeal, cimitirul existent, stația de 110 și limita intravilanului propus.*

- *subzonele: GCe22; GCc22a*

Art. 7 - *Interdicții permanente*

- *Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare*
- *Extinderea spațiilor de producție pentru unitățile industriale existente se va face numai în incinta existentă*

Art. 14 - *Amplasarea față de aliniament.*

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- *retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m*

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 22 - *Înălțimea construcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Art. 24 - *Procentul de ocupare a terenului*

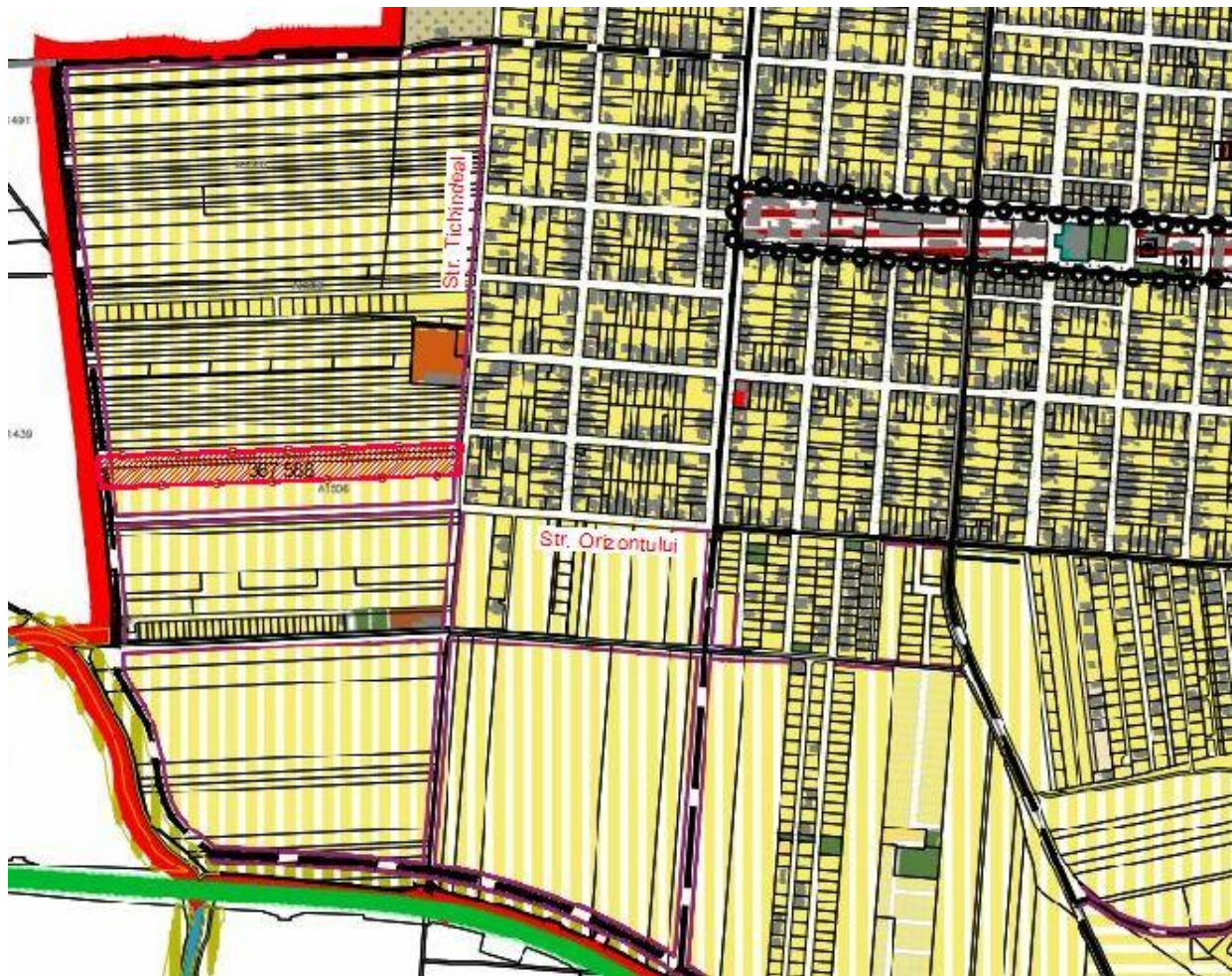
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- *zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%*
- *zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%.*

În prezent, documentația actualizare PUG Mun. Arad se află în curs de finalizare. Prin noul PUG, întreaga zonă de terenuri agricole existentă în extravilan la vest de Str. Țichindeal, este propusă pentru introducerea în intravilan, cu funcțiunea rezidențială. Pentru deservirea auto a acestei noi zone intravilane, a fost propusă o rețea inelară de drumuri, care presupune, printre altele, prelungirea spre vest a Str. Orizontului până la drumul paralel pe direcția nord-sud cu noua

limită a intravilanului. Acest drum nou propus la extremitatea vestică a intravilanului (linie neagră punctată în imaginea de mai jos) este de categoria III – stradă colectoare, care va face parte din rețeaua majoră urbană conf. PUG Arad în actualizare.



1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată – de-a lungul str. Țichindeal – există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică joasă tensiune, gaze naturale presiune redusă, care pot fi extinse sau la care se pot executa branșamente/ racorduri, după caz.

La vest de teren există canalul de desecare Cn 1515, care poate prelua apele pluviale rezultate de pe carosabilul propus.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **92.222 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- realizarea accesului și racordului carosabil al drumului propus în incinta reglementată la Str. Țichindeal, integrarea drumurilor propuse prin PUZ în rețeaua de drumuri propusă prin PUG Mun. Arad în curs de actualizare
- extinderi/ racorduri (după caz) la rețelele de utilități existente de-a lungul Str. Țichindeal și racord canalizare pluvială propusă la canalul de desecare Cn 1515 existent.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **25.000 mp** conform Extrasului CF nr. 367588 Arad, nr. cad 367588.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației și folosinței terenului care face obiectul investiției propuse, din arabil în extravilan în zonă cu funcțiune rezidențială (curți construcții în intravilan), cu reglementările urbanistice specifice.

Se va reglementa funcțiunea rezidențială a zonei studiate și se va dezmembra lotul inițial în parcele cu destinație rezidențială, drum, zone verzi și zone tehnico-edilitare, după caz.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E+M/Er, cu sau fără subsol/demisol
 - anexe Parter de tip garaj, car-port, pergolă, filigorie, piscină, etc.
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri care să deservească zona rezidențială
- e) rezervă teren pentru extindere prospect general Str. Țichindeal la 12,00 m
- f) accese carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale
- g) spații parcare / garare autovehicule (Parter) aferente zonei rezidențiale
- h) împrejmuire terenuri
- i) amenajare zone verzi pe terenuri locuințe private
- j) amenajare zone verzi compacte.

În incinta studiată va fi amenajat drumul principal de acces la noile loturi rezidențiale, care va fi amplasat paralel cu latura sudică de proprietate, de la est (Str. Țichineal) la vest (până la drum nou propus prin PUG Arad în actualizare). La nord de acest drum vor fi amplasate cca. 35 parcele pentru locuințe, din care 2 parcele (Lot 1 și Lot 2) vor avea frontul stradal înspre str. Țichindeal. În zona mediană a terenului va fi rezervat un lot de lățime 12,00 m pentru posibilitatea conectivității carosabile spre sud și nord cu viitoare zone rezidențiale. Adicent acestui lot este propusă zona verde compactă (Lot 36), în suprafață de cca. 519 mp care, datorită poziției sale mediane, va putea fi ușor accesibilă tuturor locatarilor zonei rezidențiale nou propuse.

Zona reglementată va fi parcelată, rezultând în urma dezmembrării terenului privat, următoarele loturi:

- Lot 40 (cca. 99 mp) – rezervă teren la frontul stradal pentru reglementare prospect general Str. Țichindeal până la 12,00 m
- Lot 37 – pentru drum de incintă principal, cu prospect general 10,50 m (acesta deservește loturi rezidențiale amplasate pe o singură parte a drumului – la nord), pe direcția est (Str. Țichindeal) – vest; pe acest lot pot fi amplasate dotări tehnico-edilitare, cu condiția de a nu afecta circulația carosabilă sau pietonală
- Lot 41 – rezervă 1,00 m la sud de lot 37, pentru posibilitatea viitoare de deservire suplimentară a unor loturi rezidențiale ce pot fi amplasate, pe terenul învecinat la sud (CF 334680 Arad)
- Lot 38 – rezervă pentru drum de incintă în zona mediană a terenului reglementat, cu prospect general 12,00 m, pentru posibilitate conectivitate carosabilă cu terenurile învecinate la nord și sud
- Lot 39 – rezervă pentru drum categoria III – stradă colectoare, care va face parte din rețeaua majoră urbană conf. PUG Arad în actualizare, cu prospect general 20,00 m
- Lot 1 ÷ Lot 35 – loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, cu suprafața cuprinsă între 484 mp și cca. 557 mp
- Lot 36 – parcelă destinată zonei verzi compacte, care să asigure min. 2,00 mp/locuitor zonă rezidențială nou propusă (S = cca. 519 mp); pe acest lot pot fi amplasate dotări tehnico-edilitare, cu condiția de a nu afecta circulația pietonală.

Locuințele vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+1E+M/Er, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la coamă/ ultimul atic = 12,50 m.

Construcțiile sau amenajările de parcaje/ car-porturi/ garaje cu regimul de înălțime parter, pot fi amplasate până pe limita frontului stradal, iar accesul carosabil la acestea dinspre drumurile nou propuse va avea lățimea 3,50 m. Vor fi asigurate pe loturi private minim 2 locuri parcare/garare. Acest tip de construcții pot fi înglobate total sau parțial în volumul locuințelor sau pot fi realizate înspre limita posterioară de proprietate, pe zona pentru pergole, filigorii, etc.

În prima etapă, zona rezidențială va fi deservită de un drum cu zonă întoarcere în extremitatea vestică, având diametrul min. 12,00 m. În etapa următoare, când zona generală de amplasament se va dezvolta pentru funcțiunea rezidențială, se vor forma inele de circulație compuse din străzi de diferite categorii, după cum sunt impuse prin PUG Arad în curs de actualizare.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 25.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	25.000	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială curți construcții în intravilan	-	-	17.095	68,38
03.	Dotări de interes public – drum	-	-	7.386	29,54
04.	Zonă verde compactă amenajată	-	-	519	2,08
TOTAL GENERAL		25.000	100	25.000	100

BILANȚ TERITORIAL LOTURI FUNCȚIUNE LOCUIRE 17. 095mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	17. 095	100,00	-	-
02.	Zonă locuințe P+1+M/Er și funcțiuni complementare	-	-	6.838	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje, alei pietonale, terase neacoperite	-	-	4.274	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	5.983	35,00
TOTAL GENERAL		17. 095	100	17. 095	100

Accesul carosabil la zona rezidențială propusă se va realiza dinspre Str. Țichindeal, prin intermediul drumului de incintă principal. Frontul stradal al Loturilor 3 ÷ 35 va fi considerat înspre drumul de incintă nou propus, iar Loturile 1 și 2 vor avea frontul stradal la Str. Țichindeal.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat

P.O.T. minim propus = 10,00 %

C.U.T. minim propus = 0,20

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,10

Se estimează că parcelele pentru locuințele individuale vor avea suprafața cuprinsă între 484 mp și 557 mp. Se estimează o suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 194 mp și 223 mp pentru

locuințele individuale în regim izolat sau cuplat.

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **spațiu verde public compact minim 2,00 %**, asigurând min. 2,00 mp /locatar zonă rezidențială propusă
- **spațiu verde pe parcele private minim 35 %** pe loturi rezidențiale nou propuse

Regimul de înălțime propus:

- **max. 12,50 m** la coamă/ ultimul atic pentru locuințe **max. P+1E+M/Er**, cu sau fără subsol/ demisol

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume drumuri de incintă pentru acces la zona rezidențială propusă, cu racord la Str. Țichindeal, zonă verde compactă și dotări tehnico-edilitare. Se vor extinde utilitățile existente pe Str. Țichindeal de-a lungul drumului est-vest propus în incintă. Loturile 1 și 2 vor fi branșate/ racordate direct la utilitățile publice existente pe Str. Țichindeal.

Drumul propus în sudul incintei are prospectul prevăzut la 10,50 m (Lot 37), acesta fiind delimitat doar pe o latură de zona rezidențială. În eventualitatea dezvoltării la sud a unei noi zone rezidențiale, pe teren învecinat înscris în CF 334680 Arad, drumul poate fi dezvoltat la 12,00 m ÷ 14,00 m, incluzând rezerva de teren de lățime 1,00 m (Lot 41) și o bandă de 0,50 m ÷ 2,50 m din terenul învecinat la sud.

Prospectul general propus la 10,50 m include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alee pietonală pe partea nordică a carosabilului, de lățime 1,00 m ÷ 1,20 m
- zonă verde de aliniament întreruptă secvențial de parcaje suplimentare amenajate paralel cu bordura, de lățime 2,30 m ÷ 2,50 m.

Odată cu dezvoltarea rezidențială a zonei imediat învecinată la sud (în prezent teren agricol în extravilan), prospectul drumului ce va fi utilizat în comun, ca domeniu public, propus în prezent de min. 10,50 m, va fi extins la 12,00 m ÷ 14,00 m, prin alocarea unei suprafețe de lățime până la 1,50 m ÷ 3,50 m de teren privat pe toată lungimea drumului sau dezvoltării propuse, din care 1,00 m rezervă teren în zona reglementată – Lot 41.

Rezerva de teren pentru drumul propus spre nord în zona mediană a terenului reglementat (Lot 38) va avea lățimea 12,00 m. Acest drum va fi amenajat ulterior, exclusiv în contextul dezvoltării concrete spre nord a zonei rezidențiale. Prospectul general propus va include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alee pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de lățime 1,00 m ÷ 1,20 m
- zone verzi de aliniament de lățime totală 2,60 m ÷ 3,00 m

Rezerva de teren pentru drumul propus spre nord în extremitatea vestică a terenului reglementat (Lot 39) va avea lățimea 20,00 m, acesta fiind propus de categoria III – stradă colectoare, care va face parte din rețeaua majoră urbană conf. PUG Arad în actualizare. Acest drum va fi amenajat ulterior, exclusiv în contextul dezvoltării concrete spre nord și sud a zonei rezidențiale. Orientativ, prospectul general propus va include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alee pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de lățime 1,20 m ÷ 1,50 m
- piste de bicicletă de lățime totală max. 3,00 m
- zone verzi de aliniament de lățime totală 8,50 m ÷ 8,80 m.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamente la frontul stradal **locuințe individuale** și anexe:
 - Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
 - Locuințe individuale propriu-zise: min. 6,00 m ÷ max. 8,00 m
 - Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul

- de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise
- Locuințele propuse și anexele tip garaj/ car-port vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate min. 0,70 m, cu următoarele excepții:
 - Lotul nr. 17 și 35: retragere față de limita laterală vestică de proprietate min. 1,00 m
 - Lotul nr. 18: retragere față de limita laterală estică de proprietate min. 1,00 m
 - Lotul nr. 1: retragere față de limita laterală estică de proprietate min. 2,00 m
 - Lotul nr. 2: retragere față de limita laterală vestică de proprietate min. 2,00 m
 - Locuințele cuplate vor fi alipite limitei commune de proprietate
 - anexele parter de tip pergolă, filigorie, propuse pe Loturile 1 și 2 pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
 - Anexele tip pergolă, filigorie, etc. pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
 - Locuințele propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 8,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
 - Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile propuse
 - Regimul de înălțime maxim propus: **P+1E+M/Er, cu sau fără subsol/demisol, Hmax = 12,50 m** la coamă/ ultimul atic
 - P.O.T. minim propus = 10,00 %
 - C.U.T. minim propus = 0,20
 - P.O.T. maxim propus = 40,00 %
 - C.U.T. maxim propus = 1,10
 - Asigurarea zonelor verzi: **minim 2,00 % pentru zone verzi publice compacte, respectiv min. 35 % pentru zone verzi amenajate pe parcelele private rezidențiale**
 - Acces carosabil principal înspre zona rezidențială se va realiza dinspre Str. Țichindeal, prin intermediul drumului de incintă propus, cu buclă de întoarcere la extrmitatea vestică în prima etapă, care va fi completat în viitor cu drumuri ce vor conecta zona general de amplasament la rețeaua existentă – prin prezentul studiu au fost create premisele pentru aceste dezvoltări prin rezervarea Loturilor 37, 38, 39, 41
 - Accesul la loturile rezidențiale vor avea lățimea de 3,50 m
 - Pentru asigurarea **parcajelor** se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:
 - pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (min. 10 locuri parcaje – în alveole special amenajate între carosabil și aleile pietonale).

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, fără să afecteze negativ arealul studiat. În zona de amplasament – cartierul Bujac învecinat la est – terenurile sunt destinate exclusiv aceleiași funcțiuni – cea rezidențială cu funcțiuni complementare. De asemenea, funcțiunea și rețeaua de drumuri propusă se

încadrează optim în prevederile PUG Arad în curs de actualizare.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren agricol dintr-o zonă care oferă bune premise locuirii în regim individual
- se va extinde zona rezidențială a orașului
- inițierea dezvoltării zonei pentru funcțiunea locuire va atrage noi investitori în zonă
- se creează noi locuri de muncă pe parcursul execuției lucrărilor și ulterior, venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea drumului care asigură accesul carosabil la loturile propuse în incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, drumuri, parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Extrasul CF nu are înscrieri privitoare la sarcini. Nu se propun noi servituți.

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Țichindeal, canalul de desecare Cn 1515, drumuri de exploatare și rețele utilități. Se propun noi dotări de interes public, și anume stație pompare ape uzate menajer, amplasată subteran pe Lot 36 – zonă verde compactă, cu o zonă de protecție perimetrală de 10,00 m și post de transformare în anvelopă (după caz), ce va fi amplasat în zona drumului propus pe Lot 37, pe una dintre zonele verzi de aliniament.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil la zona rezidențială se va realiza dinspre drumul propus în sudul incintei, care va fi racordat la carosabilul Str. Țichindeal. Acesta are prospectul prevăzut la 10,50 m (Lot 37), fiind delimitat doar pe o latură de zona rezidențială. În eventualitatea dezvoltării la sud a unei noi zone rezidențiale, pe teren învecinat înscris în CF 334680 Arad, drumul poate fi dezvoltat la 12,00 m ÷ 14,00 m, incluzând rezerva de teren de lățime 1,00 m (Lot 41) și o bandă de 0,50 m ÷ 2,50 m din terenul învecinat la sud.

Prospectul general propus la 10,50 m include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alee pietonală pe partea nordică a carosabilului, de lățime 1,00 m ÷ 1,20 m
- zonă verde de aliniament întreruptă secvențial de parcaje suplimentare amenajate paralel cu bordura, de lățime 2,30 m ÷ 2,50 m

Odată cu dezvoltarea rezidențială a zonei imediat învecinată la sud (în prezent teren agricol în extravilan), prospectul drumului ce va fi utilizat în comun, ca domeniu public, propus în prezent de min.

10,50 m, va fi extins la 12,00 m ÷ 14,00 m, prin alocarea unei suprafețe de lățime până la 1,50 m ÷ 3,50 m de teren privat pe toată lungimea drumului sau dezvoltării propuse, din care 1,00 m rezervă teren în zona regelemntată – Lot 41.

Rezerva de teren pentru drumul propus spre nord în zona mediană a terenului reglementat (Lot 38) va avea lățimea 12,00 m. Acest drum va fi amenajat ulterior, exclusiv în contextul dezvoltării concrete spre nord a zonei rezidențiale. Prospectul general propus va include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alei pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de lățime 1,00 m ÷ 1,20 m
- zone verzi de aliniament de lățime totală 2,60 m ÷ 3,00 m

Rezerva de teren pentru drumul propus spre nord în extremitatea vestică a terenului reglementat (Lot 39) va avea lățimea 20,00 m, acesta fiind propus de categoria III – stradă colectoare, care va face parte din rețeaua majoră urbană conf. PUG Arad în actualizare. Acest drum va fi amenajat ulterior, exclusiv în contextul dezvoltării concrete spre nord și sud a zonei rezidențiale. Orientativ, prospectul general propus va include:

- carosabil de lățime 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- alei pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de lățime 1,20 m ÷ 1,50 m
- piste de bicicletă de lățime totală max. 3,00 m
- zone verzi de aliniament de lățime totală 8,50 m ÷ 8,80 m.

După finalizarea execuției drumurilor, acestea vor fi cedate domeniului public, fiind dotări de interes public propuse prin prezentul studiu de oportunitate (cca. 7.386 mp).

Etapizare execuție drumuri:

- etapa 1 – drum principal pe direcția est – vest pe Lot 37
- etapa 2, 3, etc., condiționate de dezvoltări rezidențiale concrete în zonă:
 - o extindere la 12,00 m ÷ 14,00 m cu Lot 41 (1,00 m lățime) și bandă 0,50 m ÷ 2,50 m lățime la sud de Lot 41 a prospectului stradal drum principal de pe Lot 37 (lățime 10,50 m) – se va executa în parteneriat cu dezvoltatorul terenului înscris în CF 334680 Arad
 - o drum median (pe direcția nord-sud) pe Lot 38 prospect 12,00 m
 - o drum colector categoria III la vest (pe direcția nord-sud) pe Lot 39 prospect 20,00 m.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

- pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (min. 10 locuri parcaje – în alveole special amenajate între carosabil și aleile pietonale).

Este interzisă parcare pe carosabil. Locurile de parcare aferente locuințelor vor fi prevăzute exclusiv în interiorul loturilor propuse, iar locuri parcare pentru vizitatori sunt propuse alternativ cu zonele verzi de aliniament, paralel cu bordura.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea de-a lungul drumului de incintă propus, a rețelei publice existentă de-a lungul Str. Țichindeal. Prin excepție, loturile 1 și 2 vor fi bransate direct la rețeaua de apă potabilă de pe Str. Țichindeal.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuințe va fi preluată gravitațional și dirijată spre o stație pompare propusă a fi amplasată subteran pe Lotul 36 – zonă verde compactă. Poziția stației pompare este optimă în această locație, datorită morfologiei naturale a terenului, care are o cădere de pantă de cca. 70 cm dinspre est și vest înspre zona mediană. De la stația pompare, apa uzată menajer va fi pompată în colectorul menajer existent pe Str. Țichindeal.

Prin excepție, loturile 1 și 2 vor fi racordate direct la rețeaua de canalizare menajeră de pe Str. Țichindeal.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul locuințelor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi. Apele pluviale de pe carosabilele propuse vor fi colectate și dirijate spre canalul de desecare Cn 1515, fiind pre-epurate anterior deversării lor în canal.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuințelor propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe gaz metan sau folosind energii regenerabile (pompe căldură). Va fi extinsă de-a lungul drumului de incintă conducta gaze naturale presiune redusă existentă pe Str. Țichindeal. Prin excepție, loturile 1 și 2 vor fi bransate direct la conducta gaze naturale presiune redusă existentă pe Str. Țichindeal.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă de-a lungul Str. Țichindeal, prin extinderea acesteia în montaj îngropat de-a lungul drumului de incintă propus. În funcție de soluția tehnică a furnizorului de energie electrică, pe zona verde de aliniament din proximitatea Str. Țichindeal poate fi amplasat un post de transformare în anvelopă 20 kV/ 0,4 kV.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 100.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 20 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate estică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Țichindeal), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Extinderea zonei rezidențiale a municipiului spre vest este oportună și necesară pentru asigurarea de loturi locuințe individuale într-o zonă care oferă bune premise în acest sens.

În urma implementării propunerilor prezentului proiect, vor rezulta și noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH