

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**BENEFICIAR: POP BRANDUSE MARIOARA SI  
PROPRIETARII CFurilor 316252, 348003, 326579, 326450, 345929,  
328162 ARAD**

### **FOAIE DE CAPĂT**

<b>PROIECT NR.</b>	<b>:07/2025</b>
<b>FAZA</b>	<b>:Studiu Oportunitate</b>
<b>DENUMIRE PROIECT</b>	<b>:ZONA MIXTA – SERVICII INVATAMANT SI LOCUIRE COLECTIVA</b>

**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



**L&C TOTAL PROIECT**

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

**PROIECTUL: ZONA MIXTA – SERVICII  
INVATAMANT SI LOCUIRE COLECTIVA  
– faza PUZ**

**BENEFICIAR: POP BRANDUSE MARIOARA  
SI PROPRIETARI**

## **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

### **I. COLECTIVUL DE ELABORARE**

**ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN**

**ÎNTOCMIT  
Arh.CIOARĂ LUCIAN**

## **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	07-01A
2.Situația existentă	07-02A
3.Conceptul propus	07-03A
4.Studiu cvartal	07-04A

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

#### **Zona studiată:**

Zona studiată este în sud-estul municipiului Arad, zona agricolă în prezent (Hadă), zonă cuprinsă între râul Mureș la Nord, str. Troiei și CF Arad-Timișoara la Vest, drumuri agricole la Sud și Est. Zona studiată cuprinde terenurile acestui PUZ identificate prin CF 316252, 348003, 326579, 326450, 345929, 328162 și terenurile învecinate. Terenurile sunt în intravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil. Accesul direct poate fi realizat dinspre Nord de pe strada Troiei pe sub podul CFR și cel rutier spre Micălaca (în prezent folosit și ca drum de acces pentru șantierul modernizării căii ferate Arad-Timișoara) cât și dinspre Sud de pe drumul agricol perimetral De 2626 și De 2619/2. Actualmente, conform PUG vechi, zona era destinată exclusiv ca spații verzi și activități sportive/agrement. Conform PUG nou în curs de aprobare, zona este propusă pentru dezvoltarea activităților educaționale și mixte.

#### **Incinta propunerii:**

Terenul incintă propunerii este actualmente arabil în intravilan. Sunt studiate un număr de 6 parcele, cu deschidere la drumuri spre 3 laturi (spre Vest De 2626 – drum agricol, Est De 2619/1 și Nord De fără număr. Terenurile au o suprafață cumulată de 97.126 mp și este plat.

#### **Disfuncționalități:**

Terenul are câteva disfuncționalități legate în primul rând de acces, care este puțin greoi (nu este direct, ci se face un ocol pentru a se putea trece pe sub podul CFR și cel rutier spre Micălaca), până la realizarea subtraversărilor pe sub calea ferată, conform PUG, într-o etapă ulterioară și într-un parteneriat public-privat. Apoi, fără existența digului spre râul Mureș, zona ar fi inundabilă, însă prezența digului protejează dezvoltarea urbană propusă. Terasamentele căilor ferate din zonă (cea veche și cea nouă aflată în execuție) sunt realizate în rambleu, de aprox. 8 m înălțime, ceea ce impune un regim de înălțime mai mare pe zonă, pentru a nu crea o zonă

urbană exclusiv “îngropată” ci una care să permită și vizual, un spectru maximal spre toate punctele cardinale.

Zona nu dispune în prezent de rețele edilitare, excepție curentul electric de joasă tensiune pentru alimentarea anexei existente, dar insuficientă ca putere.

### **Situația propusă:**

Având în vedere tema de proiectare prin care se cere reglementarea unei zone pentru funcțiuni mixte – servicii învățământ și locuire colectivă, terenul fiind propice pentru astfel de investiții: localizare în intravilan, pe teren neurbanizat până în prezent și delimitarea de zona de case existente prin terasamentul de cale ferată, se propune reglementarea terenului pentru clădiri cu funcțiune mixtă – servicii învățământ și locuire colectivă.

Astfel, se propun 3 zone funcționale:

Z1 – locuire și funcțiuni complementare (cu regim mic de înălțime – P+2E). Aici, datorită unei clădiri existente, realizată cu AC în 2019, ca anexă la exploatare agricolă, se va crea o incintă special pentru acest caz. Pe acest amplasament se va putea autoriza și locuire individuală.

Z2 – servicii publice și învățământ, destinată exclusiv pentru acest tip de funcțiune, pentru ca zona să dispună de aceste servicii la o distanță de cel mult 1 km, mers pietonal.

Z3 – zonă mixtă servicii învățământ și locuire colectivă, este gândită pentru activități de tip internat – cazare studenți și activități educaționale publice sau private, împreună cu o locuire de tip colectiv. Regimul de înălțime gândit este mare la străzile principale (S/D+P+7E+Er) și mediu la interior (S/D+P+4E). Distanța între clădiri va fi de minim 12.0 m și maxim 27.0 m. Clădirile vor avea înălțime maximă de 28.0 m – cele cu 8 etaje și 10.0 m – cele P+2E.

Sunt estimate un număr de 800 unități locative, pentru care s-a prevăzut un număr de peste 1.200 locuri de parcare (480 la subsolul clădirilor și peste 720 la sol), 75 locuri de parcare pentru spațiile de servicii învățământ de la parter, 300 locuri de parcare pentru vizitatori (gândite deoparte și de alta a străzilor principale) și 22 locuri pentru persoanele cu dizabilități și biciclete.

Străzile din incite au fost gândite de 3 tipuri: un boulevard central generos, cu profil de 22 m (2 benzi pe sens, locuri de parcare pe ambele părți și trotuare pe ambele părți), străzi mediene de 15 m, cu o singură bandă per

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

sens, și străzile perimetrare de 12 m. Toate vor avea partea carosabilă de minim 7.0 m.

Este prevăzută o zonă verde destinată pentru un parc public, ca delimitare între zona de servicii și cea mixtă, cu regim mai mare de înălțime. În rest zona verde este dispersată între clădiri.

**INDICATORI PROPUȘI**

Zona propusă spre reglementare se află în intravilanul municipiului, dar nereglementat.

**Zona Studiată:**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	2.214	1,84
2	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.535	42,58
3	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	2.508	2,09
4	ZF06 CAI DE COMUNICATIE	6.820	5,68	23.373	19,47
5	ZF05 ECHIPARE TEH-EDIL.	5.160	4,30	5.490	4,57
6	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	20,33
7	ZF03 TERENURI AGRICOLE	108.070	90,02	10.944	9,12
	<b>TOTAL</b>	120.050	100	120.050	100

**Incintă Propuneri - TOTAL**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.118	52,63
2	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	2.214	2,28
3	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	2.508	2,58
4	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	16.553	17,04
5	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	330	0,34
6	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	25,13
7	ZF03 TERENURI AGRICOLE	97.126	0,00	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	97.126	100	97.126	100

CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE

**Incintă Propuneri – Z1**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	1.282	48,12
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	450	16,90
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	0	0,00
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	932	34,98
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	2.664	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	2.664	100	2.664	100

**Incintă Propuneri – Z2**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	1.756	60,03
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	417	14,26
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	0	0,00
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	752	25,71
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	2.925	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	2.925	100	2.925	100

**Incintă Propuneri – Z3**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.118	55,84
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	15.686	17,14
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	330	0,36
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	26,66
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	91.537	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	91.537	100	91.537	100

**Z1:**

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1.2

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

**Z2:**

P.O.T.max. = 25 %

C.U.T.max. = 0.8

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

**Z3:**

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 3.5

Regimul maxim de înălțime va fi de S/D+P+7E+Er (S/D+P+4E)

### **INTEGRARE ÎN ZONĂ**

În prezent, amplasamentul este arabil în extravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta fiind o extindere a intravilanului pe un teren agricol, urmând direcția de dezvoltare a zonei conform noului PUG. Străzile nou propuse vor completa trama stradală existentă care este insuficient vascularizată și va permite accesul direct și către terenurile aflate în spatele acestui teren.

### **CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE**

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul comunității care are nevoie de noi zona pentru edificare.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus prin urbanizare se vor crea noi spații verzi amenajate (perdele de protecție) și drumuri noi de legătură pentru investiții ulterioare.

### **CATEGORII DE COSTURI**

Investiția va fi realizată din fondurile proprii ale dezvoltatorilor.  
Terenul este proprietate privată.

**ÎNTOCMIT**  
Arh.CIOARĂ LUCIAN

## ANEXĂ

### **a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ**

În sud-estul Municipiului Arad, zona cuprinsă între râul Mureș la nord, calea ferată Arad-Timișoara la vest, noua cale ferată Arad-Timișoara la sud și est, în prezent terenuri agricole în intravilan, se dorește reglementarea urbanistică pentru un număr de 6 parcele cu funcțiunea de zonă mixtă – servicii învățământ și locuire colectivă, cu regim maxim de înălțime S/D+P+7E+Er. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 97.126 mp și sunt proprietate privată.

Actualmente, zona este nereglementată, de mari dimensiuni (peste 30 hectare), dar odată cu aprobarea noului PUG se preconizează o posibilă dezvoltare ulterioară, alta decât spații verzi și agreement, conform vechiului PUG. Zona va dispune de accese dinspre toate punctele cardinale, în primă fază doar dinspre nord, prin modernizarea drumului agricol paralel cu râul Mureș, drum care în prezent este folosit pentru șantierul modernizării căii ferate Arad-Timișoara. S-a propus o tramă stradală regulate și în system perpendicular, care va putea fi continuată și pe terenurile învecinate, printr-o soluție comună de extinderea a acestora în etape ulterioare.

Ca echipare edilitară, zona nu dispune de rețele edilitare însă acestea sunt aproape, pe starda Troiei, dincolo de calea ferată, extinderea acestora fiind facilă, prin subtraversarea terasamentului căii ferate.

## **b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI**

Zona propusă spre reglementare se află în intravilanul municipiului Arad, dar nereglementat. Sunt propuse 3 zone funcționale, una principală – Z3 - mixtă servicii – locuire colectivă și două secundare – Z2 - Instituții publice (învățământ) și Z1 – locuire și funcțiuni complementare. Astfel, categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă mixtă servicii învățământ/locuire colectivă – 51.118 mp, zonă locuire și funcțiuni complementare – 2.214 mp, zonă instituții publice – 2.508 mp, zonă căi de comunicație – 16.553 mp, zonă spații verzi – 24.403 mp, zonă echipare tehnico-edilitară – 330 mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenurile sunt proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

Se propune cedarea unei suprafețe de teren pentru completarea profilelor stradale de jur împrejurul terenului și cele principale din incintă, suprafață de teren în suprafață de 16.553 mp.

## **c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME**

Sunt gândite 3 zone funcționale, Z1 – zonă locuințe și funcțiuni complementare, Z2 – zonă instituții publice (învățământ) și Z3 – zonă mixtă – servicii/locuire colectivă. Astfel, sunt propuse lucrări de unificare cadastrală și dezmembrare în 8 noi parcele, din care : 1 pentru drumuri, 1

pentru Instituții publice, 1 pentru locuință și funcțiuni complementare (anexa existentă), 1 pentru spațiu verde public și 4 pentru zona mixtă.

### **Retrageri :**

Z1 – zonă locuințe și funcțiuni complementare

- Fată de frontul stradal – 5.0 m (datorită construcției existente)
- Fată de limitele laterale – 5.0 m (datorită construcției existente)
- Fată de limita posterioară – minim 10.0

Z2 – zonă Instituții publice

- Fată de frontul stradal - 5.0 m
- Fată de limitele laterale – minim 10.0 m
- Fată de limita posterioară – minim 10.0 m

Z3 – zonă mixtă

- Fată de frontul stradal – 10.0 m
- Față de limitele laterale – minim 10.0 m
- Fată de limita posterioară – minim 10.0 m

### **Indicatori minimali și maximali :**

Z1 – zonă locuințe și funcțiuni complementare

- P.O.T. minim – 5 %                      P.O.T. maxim – 40 %
- C.U.T. minim – 0.05                      C.U.T. maxim – 1.2

Z2 – zonă Instituții publice

- P.O.T. minim – 10 %                      P.O.T. maxim – 25 %
- C.U.T. minim – 0.1                      C.U.T. maxim – 0.8

Z3 – zonă mixtă

- P.O.T. minim – 5 %                      P.O.T. maxim – 50 %
- C.U.T. minim – 0.5                      C.U.T. maxim – 3.5



**Zona Studiată:**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	2.214	1,84
2	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.535	42,58
3	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	2.508	2,09
4	ZF06 CAI DE COMUNICATIE	6.820	5,68	23.373	19,47
5	ZF05 ECHIPARE TEH-EDIL.	5.160	4,30	5.490	4,57
6	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	20,33
7	ZF03 TERENURI AGRICOLE	108.070	90,02	10.944	9,12
	<b>TOTAL</b>	120.050	100	120.050	100

**Incintă Propuneri - TOTAL**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.118	52,63
2	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	2.214	2,28
3	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	2.508	2,58
4	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	16.553	17,04
5	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	330	0,34
6	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	25,13
7	ZF03 TERENURI AGRICOLE	97.126	0,00	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	97.126	100	97.126	100

**Incintă Propuneri – Z1**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF11 LOCUINTE SI FUNC.COM.	0	0,00	1.282	48,12
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	450	16,90
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	0	0,00
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	932	34,98
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	2.664	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	2.664	100	2.664	100

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

**Incintă Propuneri – Z2**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	1.756	60,03
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	417	14,26
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	0	0,00
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	752	25,71
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	2.925	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	2.925	100	2.925	100

**Incintă Propuneri – Z3**

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF08 MIXTA Lc/Is	0	0,00	51.118	55,84
2	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	15.686	17,14
3	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	330	0,36
4	ZF14 SPATII VERZI/AGREM.	0	0,00	24.403	26,66
5	ZF03 TERENURI AGRICOLE	91.537	100	0	0,00
	<b>TOTAL</b>	91.537	100	91.537	100

**Regim de înălțime :**

Z1 – zonă locuințe și funcțiuni complementare

- P+2E

Z2 – zonă Instituții publice

- P+2E

Z3 – zonă mixtă

- S/D+P+7E+Er (clădirile de la străzile principale)

- S/D+P+4E (clădirile din interiorul parcelelor)

#### **d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR**

În prezent accesul cel mai ușor în incintă se poate realiza dinspre nord, drumul agricol paralel cu râul Mureș care se desprinde din strada Troiei (breteaua de legătură cu podul rutier peste Mureș). Se propune realizarea a încă 2 accese, cu subtraversare pe sub calea ferată, conform PUG, precum și unul dinspre sud (strada Nicolaus Lenau – drum agricol). Se vor crea 1 drum cu profil de minim 22 m lățime (câte 2 benzi per sens) pe axa Nord-Sud și 2 drumuri de incintă cu profil de minim 15 m lățime. Spre laturile spre Nord și Vest se vor crea străzi cu profil de minim 12 m lațime.

Gararea mașinilor se va face în incinta fiecărei noi parcele iar pentru vizitatori sunt rezolvate locuri de parcaje dealungul noilor drumuri propuse. Sunt Estima un număr de minim 1.200 locuri de parcare pentru zona mixtă, 75 pentru zona de servicii, 300 pentru vizitatori și 22 pentru persoane cu handicap.

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă-canal, gaze naturale și electricitate, existente în zonă pe strada Troiei.

#### **e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE**

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru obiectivul edificabil propus. Mai mult, investiția nu este poluantă, funcționarea acesteia generând doar deșeuri menajere și compostabile, aproximativ 10 tone/lună, deșeuri ce urmează a fi

**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



**L&C TOTAL PROIECT**

**CONSULTANȚĂ ȘI PROIECTARE**

**PROIECTUL: ZONA MIXTA – SERVICII  
INVATAMANT SI LOCUIRE COLECTIVA**

**– faza PUZ**

**BENEFICIAR: POP BRANDUSE MARIOARA  
SI PROPRIETARII**

ridicate de societatea cu care beneficiarul va încheia contract și ridicate săptămânal.

**ÎNTOCMIT**  
**Arh.CIOARĂ LUCIAN**