

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:

Amplasament:

Beneficiar:

Nr. proiect:

Faza:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE

Mun. Arad, Str. Zoe F.N.

S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L.

187/2025

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

FAZA

DATA ELABORĂRII

**ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE
COLECTIVE**

Arad, Str. Zoe F.N.

S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L.

STUDIU DE OPORTUNITATE

iulie 2025

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în estul intravilanului Mun. Arad, la nord de str. Zoe, în extremitatea dinspre Str. Șiriei a acesteia.

Incinta este amplasată între Str. Zoe la sud și linia de cale ferată Arad – Deva la nord. Terenul studiat este amplasat parțial în zona de siguranță a liniei CF (20 m din ax linie CF), cu interdicție permanentă de construire, parțial în zona de protecție a liniei CF (20 m ÷ 100 m față de ax linie CF).

Zona propusă spre reglementare este accesibilă direct, dinspre Str. Zoe. La extremitatea vestică, Str. Zoe este extinsă până în Str. Șiriei, pe o porțiune de teren cuprinsă între împrejmuirea S.C. Volanul S.A. și canalul de desecare existent.

Zona de amplasament este prevăzută ca zonă rezidențială atât în PUG Mun. Arad în vigoare, cât și în PUG Arad în curs de actualizare. În prezent, zona se află sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: linia de cale ferată Arad – Deva (modernizată în cadrul culuarului IV paneuropean)
- la sud: Str. Zoe și S.C. Volanul S.A. (zonă servicii – service auto)
- la est: canal de desecare Cn 1890/3, teren arabil în intravilan, Str. Șiriei/DJ 709
- la vest: terenuri arabile în intravilan.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **8.305 mp** – constă dintr-un teren "arabil" în intravilan conform **Extras CF nr. 311635 Arad**, nr. cad 311635 și este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L. (2/3) și a persoanelor fizice SCROB TUDOR-SILVIU și SCROB LAVINIA-MELANIA (1/3). Extrasul CF este grevat de sarcini, și anume interdicție de înstrăinare, grevare și dezmembrare asupra cotei de 1/3 din proprietatea S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L. în favoarea persoanei fizice Brândușe Bogdan-Alex.

În nord-est, spre calea ferată, există o suprapunere de imobile: terenul înscris în CF 363669 Arad, aparținând Statului Român – Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, în suprafață totală de 1.289 mp, se suprapune cu 310 mp peste terenul studiat (CF 311635 Arad).

1.4. Operațiuni propuse

S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea ridicării interdicției de construire și reglementării urbanistice a terenului pentru funcțiunea zonă rezidențială – locuire colectivă, în corelare cu direcția de dezvoltare a Mun. Arad.

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre Str. Zoe – drum macadam pe acest tronson.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă locuire colectivă**, cu **funcțiunile complementare** drum de incintă și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **mic comerț sau servicii specifice locuirii**, cu condiția rezumării acestora la un număr redus de angajați (maxim 3).

Zona cuprinsă între Str. Zoe și linia de cale ferată Arad – Deva, de la Str. Prutului la vest și până la canalul de desecare Cn 1890/3 la est deține foarte bune premise de dezvoltare rezidențială, ca extindere spre nord a cartierului Micalaca, existând deja documentații de urbanism punctuale aprobate în acest sens. Zona cândva industrială existentă la sud de Str. Zoe, în prezent zonă servicii în domeniul auto, este nepoluantă.

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată. Este predictibil că această zonă de amplasament va fi transformată pe termen scurt sau mediu în zonă cu funcțiune rezidențială.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea destinației terenului** care face obiectul investiției propuse, din **arabil** (conform Extras CF) în **zonă rezidențială cu locuințe colective**. Reglementările propuse vor asigura funcționarea optimă a zonei rezidențiale în cadrul zonei studiate.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, în **UTR nr. 28, subzona Lmr 28h** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG Arad UTR 28 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu28a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- LMr28a,b,c,d,e,f,g,h subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I - zona unităților industriale

- In28a,b,c zonă unități industriale nepoluante și depozite

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

- ISco28 subzonă construcții comerciale
- ISct28a,b,c,d subzonă construcții de cult
- ISi28a,b,c,d subzonă construcții de învățământ
- ISs28 subzonă construcții de sănătate

G.C. - zonă de gospodărie comunală

- GCc28 subzonă gospodărie comunală-cimitir

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cf subzonă căi de comunicație feroviară

- Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire – zonă rezidențială

- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii

- Utilizări permise cu condiții:

- o În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- o Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

- Interdicții temporare: Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus.

- Interdicții permanente: Nu se vor autoriza unități industriale
subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28.

- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M

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.

- 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%
– zone mixte	70%

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul străzii Zoe, în zona intersecției cu Str. Constanța, există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, linii electrice aeriene și subterane, conducte gaze naturale presiune redusă, care pot fi extinse până la zona reglementată. La cca. 18 m vest de teren există o linie electrică aeriană medie tensiune.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **82.200 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o extinderea spre nord a prospectului general al Str. Zoe, până la lățimea de 12 m, ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei (în dreptul incintei studiate, Str. Zoe are lățimi de 6,76 m ÷ 7,24 m)
- o posibilitate extindere Str. Zoe spre est – spre Str. Șiriei, fie prin schimb terenuri între administrația publică locală și ANIF, fie prin realizare podeț
- o extindere rețele edilitare existente la vest pe Str. Zoe (cca. 170 m) și racorduri la aceste rețele

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **8.305 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din arabil (conform Extras CF) în zonă rezidențială cu locuințe colective.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe colective cu regimul de înălțime P+2E+Er, cu sau fără subsol
 - împrejmuire teren
- b) extindere rețele edilitare existente până la amplasament
- c) dotări tehnico-edilitare și bransamente/ racorduri la rețelele edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) drumuri de incintă, parcaje, alei pietonale
- f) platformă gospodărească
- g) amenajare zone verzi.

Ținând cont de situația tehnică și juridică a Str. Zoe și a liniei de cale ferată Arad – Deva (modernizată ca parte a culuarului IV pan-european), zona de amplasament va suferi diminuări de suprafață astfel:

- A. Datorită potențialului de dezvoltare a zonei cuprinsă între Str. Zoe și calea ferată, de la Str. Constanța spre est, până la terenul reglementat, este necesară asigurarea unui prospect stradal de cca. 12 m pentru Str. Zoe, în prezent având lățimea cuprinsă între 10,00 m la intersecția cu Str. Constanța și 6,76 m la est, spre canalul de desecare Cn 1890/3. În acest sens, pe terenul reglementat este propusă **cedarea către domeniul public** a unei suprafețe de **cca. 241 mp** de la frontul stradal, pe toată lungimea frontului stradal (48,74 m) și adâncimea medie de 4,90 m, urmând ca profilul stradal astfel propus să fie continuat spre vest până la intersecția cu Str. Constanța.

- B. Datorită lucrărilor de expropriere pentru utilitate publică a unor suprafețe de teren poziționate de o parte și de cealaltă a liniei de cale ferată Arad – Deva, lucrări derulate de Ministerul Transporturilor, este **rezervată** o suprafață de **cca. 310 mp** aflată în nord-estul incintei, **estimată a fi expropriată** în viitorul apropiat. Aceasta ocupă adâncimea medie de cca. 16,75 m de la limita posterioară de proprietate, în lungime de 19,43 mp.

Astfel, din suprafața inițială a terenului, de 8.305 mp, va fi reglementată pentru funcțiunea locuire colectivă o suprafață de **7.754 mp**.

La frontul stradal re poziționat spre nord cu cca. 4,90 m va fi amenajat accesul pietonal și carosabil dinspre Str. Zoe, de lățime 7,00 m, dar și un pachet de parcaje de cca. 10 locuri care să deservească parțial vizitatorii. Aceste amenajări vor ocupa o suprafață care în prezent aparține doemniului privat.

De asemenea, în nord-estul incintei, la limita de proprietate comună cu canalul de desecare existent, este propusă relocarea împrejuririi pe o lungime de 30 m, cu respectarea culuarului de protecție al canalului de desecare, de lățime 2,50 m. Relocarea parțială a împrejuririi nu va afecta suprafața finală a terenului, așa cum va fi înscrisă în Extrasul CF după exproprierea și cedarea de teren amintite mai sus (pct. 1.8., lit A și B).

Sunt propuse clădiri de locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er, cu sau fără subsol, amplasate în cadrul unui perimetru maxim de construibilitate, deservite de un drum de incintă care asigură accesul la locurile de parcare propuse spre amenajare la sol. Sunt estimate a fi realizate 60 ÷ 90 apartamente cu suprafața utilă < 100 mp, grupate în clădiri independente, astfel încât să se elimine posibilitatea umbririi lor reciproce. Terenul va fi amenajat cu alei pietonale și zone verzi generoase perimetrare clădirilor, din care 460 mp zonă verde compactă, amplasată în zona nordică a incintei, cu un nivel ridicat de intimitate.

În zona frontului stradal, la o distanță de min. 10,00 m față de ferestre locuințe, va fi amenajată o platformă gospodărească pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 8.305 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în intravilan	8.305	100	-	-
02.	Teren rezervat pentru expropriere pentru utilitate publică – suprapunere imobile	-	-	310	3,73
03.	Teren propus spre cedare către domeniul public pentru extindere prospect stradal Str. Zoe	-	-	241	2,90
04.	Zonă locuințe colective P+2E+Er	-	-	2.714	32,68
05.	Drum incintă, parcaje, alei pietonale	-	-	3.088	37,18
06.	Platformă gospodărească	-	-	14	0,17
07.	Zone verzi amenajate	-	-	1.938	23,34
TOTAL GENERAL		8.305	100	8.305	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ – SUPRAFAȚĂ DUPĂ REZERVĂ EXPROPRIERE ȘI CEDARE TEREN CĂTRE DOMENIUL PUBLIC 7.754 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în intravilan	7.754	100	-	-
02.	Zonă locuințe colective P+2E+Er	-	-	2.714	35,00
03.	Drum incintă, parcaje	-	-	3.088	39,82
04.	Platformă gospodărească	-	-	14	0,18

05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.938	25,00
TOTAL GENERAL		7.754	100	7.754	100

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre Str. Zoe, prospectul acesteia este propus spre extindere spre nord, pe terenuri private (la sud de Str. Zoe există clădiri și împrejurimi pe limita de proprietate), până la lățimea de cca. 12,00 m, astfel încât strada publică să asigure un acces corespunzător zonei în curs de dezvoltare rezidențială. Diferența de la lățimea actuală, variabilă, a Str. Zoe și până la lățimea de 12,00 m va fi asigurată pe terenuri private de la nord de Str. Zoe.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

*Se va lua în considerare suprafața de 7.754 mp a terenului reglementat.

Construcții propuse: locuințe colective P+2E+Er, cu sau fără subsol

P.O.T. minim propus = 15,00 %

C.U.T. minim propus = 0,40

Sc min. = 1.163 mp

Sd min. = 3.102 mp

P.O.T. maxim propus = 35,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,60

Sc max. = 2.714 mp

Sd max. = 10.000 mp (exclusiv subsoluri)

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 25%** pentru funcțiunea locuire colectivă, din care 460 mp zonă verde compactă amenajată (cca. 6 %)

Regimul de înălțime propus **P+2E+Er, cu sau fără subsol**

- **max. 16,00 m** la ultimul atic (etaj retras)

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

În zona studiată există dotări de interes public, și anume:

- linie cale ferată, de interes național
- Str. Zoe, de interes local
- rețele edilitare publice, de interes local
- linii electrice de medie tensiune, de interes județean
- canal de desecare Cn 1890/3, de intere local
- Str. Șiriei/ DJ 709, de interes județean.

Sunt necesare intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- rezervă teren pentru lucrări expropriere pentru utilitate publică, în condițiile legii, pentru suprapunere imobil 363669 Arad cu 311635 Arad (310 mp)
- extindere prospect Str. Zoe pe terenuri private, până la asigurarea lățimii de cca. 12,00 m
- extindere până la amplasament a rețelilor edilitare din zonă
- posibilitate extindere Str. Zoe până la Str. Șiriei/ DJ 709, fie prin schimb terenuri între administrația publică locală și ANIF, fie prin realizare podeț pentru execuție drum ocupând parțial canalul Cn 1890/3, cu afectarea minimă a canalului existent.

Reglementări obligatorii:

- se va reloca frontul stradal la cca. 4,90 m nord față de limita de proprietate existentă, în scopul asigurării unui prospect stradal de 12,00 m a Str. Zoe
- se va reloca parțial limita posterioară de proprietate cu cca. 16,75 m spre sud față de limita posterioară de proprietate existentă, pe o lungime de cca. 19,43 m, în scopul asigurării unei rezerve de teren pentru lucrările în derulare de expropriere pentru utilitate publică în

- condițiile legii, pentru pentru suprapunere imobil 363669 Arad cu 311635 Arad (310 mp)
- aliniamentul la frontul stradal (sud): min. 6,50 m ÷ max. 20,00 m față de frontul stradal re poziționat, respectiv min. 11,40 m ÷ max. 24,90 m
 - retrageri față de limitele de proprietate:
 - min. H/2, dar nu mai puțin de 5,75 m față de limitele laterale de proprietate (est, vest)
 - min. 18,00 m față de limita posterioară de proprietate (nord), în afara zonei de siguranță (20,00 m față de ax linie CF) a liniei de cale ferată
 - Regimul de înălțime maxim propus: **P+2E+Er, cu sau fără subsol**
 - P.O.T. minim propus = 15,00 %
 - C.U.T. minim propus = 0,40
 - P.O.T. maxim propus = 35,00 %
 - C.U.T. maxim propus = 1,30 (considerând suprafața desfășurată fără subsol)
 - Asigurarea zonelor verzi de **minim 25 %** pentru **funcțiunea locuințe colective**
 - **Zone verzi:** se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 1.938 mp), astfel:
 - min. 39 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 480 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 480 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 12 arbori pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare)

* este permisă ca măsură compensatorie amenajarea de terase verzi la nivelul etajului retras, în calculul zonelor verzi necesare acestea nu vor depăși 50,00 % (prin măsuri compensatorii se înțeleg structurile verticale vegetale – pereți înierbați – dar și terase orizontale înierbate
 - **Parcaje:** 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, Art. 17 – Construcții de locuințe colective:
 - 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp
 - pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterrane și un CUT mai mare de 1,60, minim 40 % din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

*ținând cont că terenul studiat este situat într-o zonă în prezent periferică a Mun. Arad, că suprafața terenului disponibil este relativ mare, iar parcajele necesare pot fi amenajate în întregime la sol, este propusă varianta amenajării exclusive la sol a acestora ca o soluție sustenabilă și cu un consum redus de resurse

*sunt estimate pentru amenajare un număr de cca. 118 locuri parcare
 - **Accesul carosabil** la incinta studiată se va realiza dinspre Str. Zoe, cu o lățime a accesului de 7,00 m. Până la amenajarea corespunzătoare a Str. Zoe, la prospectul general propus de 12,00 m, se va permite amenajarea temporară a carosabilului pe terenul public disponibil, înscris în Extrasul CF 359354 Arad, cu amenajarea întregului prospect stradal de 12,00 m în dreptul incintei reglementate
 - **Împrejmuirile** se vor amplasa pe noile limite de proprietate, în afara zonei de protecție a Cn 1890/3 (2,5 m de la margine taluz) și a liniilor electrice de medie tensiune (12,00 m dreapta – stânga față de ax linie). În nord-estul incintei, la limita de proprietate comună cu canalul de desecare existent, este propusă relocarea împrejmuirii pe o lungime de 30 m, cu respectarea culuarului de protecție al canalului de desecare, de lățime 2,50 m. Relocarea

parțială a împrejuririi nu va afecta suprafața finală a terenului, așa cum va fi înscrisă în Extrasul CF după exproprierea și cedarea de teren amintite mai sus (pct. 1.8., lit A și B).

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat, în prezent zona generală de amplasament fiind periferică, având o densitate redusă a construcțiilor. Prin reglementarea incintei se inițiază dezvoltarea rezidențială a acestei zone și se crează premisele dezvoltării tramei stradale/ accesibilității auto care să poată susține extinderea Cartierului Micalaca. Zona pentru servicii existentă la sud este nepoluantă.

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

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

- amenajarea zonei de locuințe colective într-o zonă periferică a Mun. Arad și rarefiată din punct de vedere al construcțiilor existente va avea un rol major în inițierea dezvoltării acestei zone, ca extindere a cartierului Micalaca până la limita fizică – linia de cale ferată Arad - Deva
- se propun amenajări care au în vedere valorificarea optimă, pe termen lung, a unor suprafețe din intravilanul localității, în prezent ne-utilizate la potențialul real
- propunerea de extindere la 12,00 m a prospectului stradal variabil axistent al Str. Zoe va crea premisele continuării dezvoltării rezidențiale pe terenul învecinat la vest, care ocupă o vastă suprafață, încă ne-exploatată la potențialul său
- găsirea unei variante de extindere a Str. Zoe până la Str. Șiriei/ DJ 709 va contribui de asemenea la creșterea accesibilității auto în zonă
- se creează noi locuri de muncă, dar și 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, extinderea rețelelor edilitare din zonă, asigurarea accesibilității auto la incinta reglementată prin amenajarea temporară a carosabilului pe terenul public disponibil înscris în Extrasul CF 359354 Arad (Str. Zoe), cu amenajarea întregului prospect stradal de 12,00 m în dreptul incintei reglementate, realizarea investiției propriu-zise, platforme și parcaje, zone verzi, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Autoritatea publică locală va aprecia oportunitatea posibilității extinderii Str. Zoe până la Str. Șiriei/ DJ 709, în funcție de dezvoltarea rezidențială prefigurată în zonă. Pentru realizarea extinderii Str. Zoe fie se vor efectua schimburi teren între administrația publică locală și ANIF, fie se va executa podet pentru traversarea parțială cu drum a canalului Cn 1890/3, cu afectarea minimă a canalului existent.

În prezent, dezvoltarea propusă nu este afectată de existența legăturii Str. Zoe cu Str. Șiria, însă crearea acestei legături rutiere constituie o oportunitate de dezvoltare a zonei pe termen mediu și lung.

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

Amenajarea temporară sau definitivă a Str. Zoe – domeniu public se va executa din fonduri publice, după cedarea către domeniul public a suprafețelor necesare pentru asigurarea unui prospect general de 12,00 m. Nu se propun noi dotări de interes public, se va interveni asupra unor dotări publice, detaliate la cap. 2.2.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investior este **zonă locuire colectivă**. **Funcțiunile complementare** sunt: drum de incintă și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări

tehnico-edilitare, zone verzi. Alte **funcțiuni admise** zonei sunt **mic comerț sau servicii specifice locuirii**, cu condiția rezumării acestora la un număr redus de angajați (maxim 3).

Extrasul CF 311635 Arad este grevat de sarcini, și anume interdicție de înstrăinare, grevare și dezmembrare asupra cotei de 1/3 din proprietatea S.C. GRAND RESIDENCE MICALACA S.R.L. în favoarea persoanei fizice Brândușe Bogdan-Alex.

În zonă există dotări de interes public, se va interveni asupra unor dotări, după cum s-a detaliat la cap. 2.2.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor deja existente.

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

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre Str. Zoe, prospectul acesteia este propus spre extindere spre nord, pe terenuri private (la sud de Str. Zoe există clădiri și împrejurimi pe limita de proprietate), până la lățimea de cca. 12,00 m, astfel încât strada publică să asigure un acces corespunzător zonei în curs de dezvoltare rezidențială. Diferența de la lățimea actuală, variabilă, a Str. Zoe și până la lățimea de 12,00 m va fi asigurată pe terenuri private de la nord de Str. Zoe.

Estimativ, pentru prospectul Str. Zoe 12,00 m sunt propuse următoarele:

- alee pietonală minim pe partea nordică a străzii, lățime minim. 1,20 m
- carosabil 7,00 m
- zone verzi de aliniament, intercalate cu parcaje de-a lungul drumului, pe ambele părți ale carosabilului.

Până la dezvoltarea cvasi-completă a zonei, este permisă amenajarea provizorie a prospectului stradal pe suprafața de domeniu public existentă a Str. Zoe (CF 359354 Arad), cu condiția amenajării complete din fonduri private ale inițiatorului PUZ a prospectului stradal din dreptul incintei reglementate (CF 311635 Arad).

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Se va extinde rețeaua edilitară de alimentare cu apă potabilă existentă pe Str. Constanța și se va executa branșament la această extindere.

Canalizare menajeră:

Se va extinde rețeaua edilitară de canalizare menajeră existentă pe Str. Constanța și se va executa racord la această extindere.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe drumul de incintă și pachete parcaje vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în canalul de desecare Cn 1890/3

Alimentarea cu energie termică:

Se va extinde rețeaua edilitară de alimentare cu gaze naturale presiune redusă existentă pe Str. Constanța și se va executa branșament la această extindere. Se vor lua în calcul soluția pompelor de căldură.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va extinde prin montaj îngropat linia electrică 0,4 kV existentă pe Str. Constanța și se va executa branșament la această extindere. În situația avantajării realizării unui post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV la linia electrică de medie tensiune de la est de amplasament, se va lua în calcul și această variantă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 50.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 20 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), cu funcționare pe combustibil lichid (motorină).

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 sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Zoe), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului pe site-ul Primăriei

Mun. Arad, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE COLECTIVE", 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

Realizarea zonei de locuințe colective este oportună și necesară pentru inițierea dezvoltării rezidențiale la nord de Str. Zoe și est de Str. Constanța, cu efecte benefice pe termen lung: dezvoltarea tramei stradale, a echipării edilitare a zonei, extinderea Cartierului Micalaca. De asemenea, se vor crea noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH