

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA OBTÎNERII AVIZULUI DE ÎNȚIERE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	„PUZ ȘI RLU ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, intravilan, în vecinătatea str. Toscana și str. Constituției; C.F. nr. 302001 Arad (nr. cad. 302001), C.F. nr. 308874 Arad (nr. cad. 308874) și C.F. nr. 330003 Arad (nr. cad. 330003)
Suprafața terenului:	64.607,00 mp (conform extraselor C.F.: 26.123,00 mp + 23.843,00 mp + 14.641,00 mp)
Inițiatori / Beneficiari:	PURICE SOFIA (proprietar C.F. nr. 302001 Arad și C.F. nr. 308874 Arad) și CIACHIR MIHNEA-ADRIAN (proprietar C.F. nr. 330003 Arad)
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș CUI 40354260; ORC J35/4728/2018; Tel. 0757 916 351
Șef proiect:	urb. Ionașiu Adrian
Proiectat / Desenat:	arh. Feier Raul
Număr proiect:	207/2026
Faza de proiectare:	P.U.Z. – Studiu de oportunitate în vederea obținerii avizului de inițiere
Certificat de urbanism:	nr. 491 din 01.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad
Data:	aprilie 2026

1.1. Obiectul studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat la solicitarea beneficiarilor PURICE SOFIA, proprietară a imobilelor înscrise în C.F. nr. 302001 Arad și C.F. nr. 308874 Arad, și CIACHIR MIHNEA-ADRIAN, proprietar al imobilului înscris în C.F. nr. 330003 Arad, care, în calitate de inițiatori, solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei **zone rezidențiale cu locuințe individuale, dotări și funcțiuni complementare** (comerț și servicii de proximitate, unitate de învățământ, spații verzi amenajate și rețea stradală).

Terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, conform PUG aprobat, în UTR 48 și 49 – subzona Lmu 48b (subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural) și subzona Ppp 48 (subzona perdelelor de protecție), fiind grevate de interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. Conform Certificatului de urbanism nr. 491/01.04.2026, prealabil inițierii documentației P.U.Z. este necesară obținerea avizului de oportunitate/inițiere, pe baza prezentului studiu, analizat în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism coordonate de Arhitectul-șef al Municipiului Arad.

Prin documentația P.U.Z. ce urmează a fi elaborată se urmăresc: parcelarea terenului și stabilirea zonificării funcționale, a indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, H max.), a retragerilor față de aliniament și de limitele laterale și posterioare, stabilirea rețelei stradale și a relației loturilor cu drumul public și vecinătățile, rezervarea suprafețelor pentru dotări și spații verzi, respectarea zonei de protecție a Autostrăzii A1, precum și asigurarea echipării tehnico-edilitare.

1.2. Surse de documentare

- Certificatul de urbanism nr. 491 din 01.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Extrasele de carte funciară pentru informare nr. 302001 Arad, 308874 Arad și 330003 Arad (cererile nr. 39485, 39487, 39488 din 17.03.2026) și ridicarea topografică a amplasamentului (sistem Stereo 70);
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998 și HCLM nr. 588/14.11.2023 (extras preluat în planșa U01);
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor și Ordinul MDLPA nr. 1022/2026 – Elaborarea, modificarea/actualizarea și aprobarea planurilor urbanistice zonale;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCLM Arad nr. 187/2024 (norme privind asigurarea locurilor de parcare);
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi;
- Ortofotoplan / imagini satelitare (Google Earth) pentru încadrarea în zonă.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIAȚE PROPUSE

Zona studiată propusă este reprezentată în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități (sc. 1:1000) și cuprinde, pe lângă terenurile care au generat documentația, imobilele învecinate și infrastructura cu care acestea se află în relație directă de funcționare. Zona studiată este delimitată astfel:

- **la Nord** – balta (nr. cad. 351112), canalul (nr. top. 4327/1/1401/1/1/1/1/1/3, nr. cad. 350990) și parcelele nr. cad. 344070, nr. top. 4327/1/1470/1/1/2/1/19/2/1;
- **la Est** – canalul de pe latura estică a amplasamentului și zona de locuințe existentă dincolo de acesta (parcelele nr. cad. 363xxx, 362xxx, 308511), zona verde nr. cad. 363191, 362468 și zona de servicii nr. cad. 330004, 347219;
- **la Sud** – zona verde / perdeaua de protecție nr. cad. 315935 și Autostrada A1 (nr. cad. 364597), sector „spre Nădlac, Oradea”;
- **la Vest** – str. Toscana, str. Constituției și zona de locuințe existentă aferentă (parcelele nr. cad. 347110–347170, 351989–351996, 352943, 352944, 354588–354997, 355160, 356028, 356652, 358168–358836, 360127, 360128).

Zona minimă de studiu urmează a fi confirmată/stabilită de instituția Arhitectului-șef prin avizul de inițiere, în raport cu impactul investiției asupra rețelei stradale și a echipării edilitare a zonei.

3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE PROPUSE

Zona reglementată propusă cuprinde imobilele care au generat elaborarea documentației, situate în intravilanul Municipiului Arad, categoria de folosință pășune, în suprafață totală de **64.607,00 mp**:

- C.F. nr. 302001 Arad, nr. cad. 302001 (nr. top. 333.2604/1/2), S = 26.123,00 mp, proprietar PURICE SOFIA;
- C.F. nr. 308874 Arad, nr. cad. 308874 (nr. top. 333.2604/1/3), S = 23.843,00 mp, proprietar PURICE SOFIA;
- C.F. nr. 330003 Arad, nr. cad. 330003, S = 14.641,00 mp, proprietar CIACHIR MIHNEA-ADRIAN.

Cele trei imobile sunt alipite, formând un teren de formă aproximativ trapezoidală, alungit pe direcția Nord – Sud. Limitele zonei reglementate (conform planșelor U02–U04) sunt următoarele:

Latura	Imobil (C.F.)	Vecinătate
Nord	C.F. 302001, 308874	Balta (nr. cad. 351112) și canalul (nr. cad. 350990); parcela nr. cad. 347111
Est	C.F. 308874, 330003	Canal (nr. top. 4327/1/1470/1/1/2/1/19/2/1), dincolo de care se află zona de locuințe existentă; zona de servicii nr. cad. 330004 (Sud-Est)
Sud	C.F. 302001, 308874, 330003	Zona verde / perdea de protecție nr. cad. 315935, adiacentă Autostrăzii A1 (nr. cad. 364597)
Vest	C.F. 302001	Str. Toscana (nr. cad. 347132) și parcelele de locuințe nr. cad. 347129, 347140, 347145, 351990, 351996, 360127, 360128

În afara zonei reglementate se propun doar intervenții pentru racordarea rețelei stradale propuse la str. Toscana și la străzile existente (inclusiv podul peste canalul de pe latura estică) și racorduri la rețelele tehnico-edilitare, acestea urmând a fi autorizate pe baza avizelor administratorilor de drum, ai canalului și ai rețelilor.

4. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ȘI ÎN UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ DE BAZĂ

Amplasamentul studiat se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, reședința județului Arad, în intravilan, între zona de locuințe de pe str. Toscana / str. Constituției (la Vest) și canalul de pe latura estică, la Nord de Autostrada A1 (tronson Nădlac – Arad – Timișoara, cu legătură spre Oradea). Încadrarea în zonă este prezentată în planșa U01 – Plan de încadrare în zonă (sc. 1:10.000), pe suport ortofoto și pe extras din PUG aprobat.

Zona este caracterizată de un țesut rezidențial cu locuințe individuale în regim redus de înălțime, organizat pe parcele alungite de-a lungul str. Constituției și str. Toscana (Vest) și prin parcelări recente cu loturi de cca. 400–500 mp (Est, dincolo de canal). Terenul reglementat este neconstruit (pășune), fiind o suprafață liberă înglobată între aceste zone de locuințe. La Sud-Est se află o zonă de servicii (nr. cad. 330004), iar la Sud o fâșie verde de protecție în lungul Autostrăzii A1.

Poziționarea în continuitatea zonelor de locuințe existente, cu acces din str. Toscana și posibilitatea de legătură cu rețeaua stradală a cartierului din Est, conferă amplasamentului o bună accesibilitate și favorizează completarea țesutului rezidențial cu dotările de proximitate necesare.

5. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI

Pentru zona studiată sunt relevante următoarele documentații de amenajare a teritoriului:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)** – Secțiunea I – Rețele de transport: Autostrada A1 face parte din rețeaua de autostrăzi / coridorul pan-european IV; propunerea nu afectează traseul autostrăzii, respectând zona de protecție de 50,00 m, cu avizul C.N.A.I.R.;
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Arad (PATJ);**
- Nu au fost identificate planuri de amenajare a teritoriului zonal/interorășenesc (PATZ/PATI) care să includă proiecte de investiții cu efect asupra zonei reglementate.

6. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE, ÎN VIGOARE SAU ÎN CURS DE APROBARE

6.1. P.U.G. Municipiul Arad aprobat

Conform Certificatului de urbanism nr. 491/01.04.2026 și PUG Municipiul Arad aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998 și HCLM nr. 588/14.11.2023, terenurile se află în **intravilanul** Municipiului Arad, în **UTR 48 și 49**, subzona **Lmu 48b** – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural și subzona **Ppp 48** – subzona perdelelor de protecție. Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, fiind admise funcțiunile complementare zonei de locuit. Se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. și interdicție permanentă pentru unități industriale și de depozitare. Folosința actuală: terenuri fără construcții (pășune).

6.2. Condiții impuse prin Certificatul de urbanism

Certificatul de urbanism impune: elaborarea P.U.Z. și R.L.U. cu respectarea legislației în vigoare, corelarea cu PUZ-urile aprobate și în curs de elaborare din zonă, stabilirea prin P.U.Z. a condițiilor urbanistice (P.O.T., C.U.T., retrageri, distanțe față de limitele laterale, regim de înălțime), studierea relației loturilor cu drumul public și vecinătățile, reglementarea acceselor auto, pietonale și a circulațiilor interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție, argumentarea echipării edilitare pe baza proiectelor de specialitate și asigurarea spațiilor verzi și a locurilor de parcare în interiorul proprietății. Funcțiunea propusă – locuire cu dotări și funcțiuni complementare – este conformă cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUG. Mențiunea din C.F. nr. 302001 privind încadrarea „în zona industrială și căi de comunicații” provine din titlul de proprietate (TP 155209/2007) și nu mai corespunde reglementărilor PUG aprobat.

6.3. Alte P.U.Z.-uri aprobate în zonă

În zona studiată există parcelări rezidențiale realizate în baza unor documentații de urbanism anterioare (zona str. Toscana la Vest și parcelarea de locuințe din Est, dincolo de canal). Prin P.U.Z. se va asigura corelarea cu reglementările acestor PUZ-uri, în special în ceea ce privește profilul și continuitatea străzilor și racordarea la rețelele edilitare.

7. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR STRATEGICE CU EFECT ASUPRA ZONEI

- **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Arad** – obiectivele privind dezvoltarea urbană compactă, ocuparea terenurilor libere din intravilan și asigurarea serviciilor publice de proximitate susțin dezvoltarea unei zone rezidențiale echipate cu dotări (învățământ, comerț, servicii);
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Arad** – rețeaua stradală propusă asigură continuitatea circulației cu str. Toscana și cu cartierul din Est, cu trotuare pentru deplasări pietonale; dotările de proximitate reduc necesarul de deplasări motorizate;
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă (PAEDC)** – se recomandă utilizarea de surse regenerabile (panouri fotovoltaice, pompe de căldură) și soluții de eficiență energetică pentru locuințe și dotări;
- Nu au fost identificate alte documentații strategice (ex. strategie smart-city) cu prevederi specifice pentru zona reglementată.

8. PREVEDERI ALE UNOR STUDII SAU DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE

Pentru zona studiată sunt relevante:

- ridicarea topografică vizată O.C.P.I. Arad, care constituie suportul planșelor U02–U04;

- zona de protecție a Autostrăzii A1 – 50,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică, figurată în planșele U02–U04 (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor), în care nu se amplasează construcții;
- regimul de protecție al canalului de pe latura estică și al bălții de pe latura nordică, conform Legii apelor nr. 107/1996 și avizului administratorului acestora;

9. PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente este reprezentată grafic în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități.

9.1. Zonificarea funcțională

Terenul studiat este liber de construcții, având categoria de folosință pășune (teren viran). Zona studiată cuprinde următoarele categorii funcționale existente (planșa U02):

- **zonă teren viran** – terenurile reglementate (nr. cad. 302001, 308874, 330003) și terenul liber de la Nord-Est (nr. top. 4327/1/1470/1/1/2/1/19/2/1);
- **zonă de locuințe** – locuințele individuale de pe str. Constituției și str. Toscana (Vest) și parcelarea rezidențială din Est (nr. cad. 362xxx, 363xxx);
- **zonă de servicii** – terenul nr. cad. 330004 și nr. cad. 347219 (Sud-Est);
- **zone verzi existente** – nr. cad. 315935 (perdea de protecție a Autostrăzii A1), 363191, 363192, 362468, 362467;
- **canal și baltă** – canalul de pe latura estică și balta nr. cad. 351112 (Nord);
- **drumuri** – Autostrada A1, str. Constituției, str. Toscana și străzile cartierului din Est.

9.2. Căi de circulație și accese

Terenul are front la **str. Toscana** pe latura vestică, iar în partea nord-vestică strada existentă nr. cad. 347122 / 347130 se oprește la limita amplasamentului. La Est, dincolo de canal, rețeaua stradală a cartierului existent (strada dintre loturile nr. cad. 363176 și 363172) ajunge până la malul canalului, oferind posibilitatea unei legături peste canal. În prezent nu există circulații amenajate pe teren. Autostrada A1, de pe latura sudică, nu oferă acces direct la amplasament.

9.3. Infrastructura tehnico-edilitară

Pe amplasament nu există rețele tehnico-edilitare. Zonele de locuințe învecinate (str. Toscana, str. Constituției și cartierul din Est) sunt echipate cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, a căror capacitate și posibilitate de extindere urmează a fi confirmate prin avizele operatorilor.

9.4. Morfologie urbană / caracteristicile țesutului

Zona are caracter rezidențial periurban. La Vest, țesutul este format din locuințe individuale pe parcele înguste și adânci, cu regim de înălțime P – P+1E, iar la Est din parcelări recente cu loturi de cca. 400–500 mp, deservite de străzi paralele. Terenul reglementat constituie o enclavă neconstruită între aceste țesuturi.

9.5. Patrimoniu construit protejat

Nu este cazul – în zona studiată nu există monumente istorice, zone construite protejate sau situri arheologice cunoscute.

9.6. Activități economice

În zona studiată se desfășoară activități de servicii pe terenurile de la Sud-Est (nr. cad. 330004, 347219). Restul zonei are funcțiune predominant rezidențială.

9.7. Infrastructura de servicii publice

Nu există echipamente publice (educație, sănătate, cultură) în imediata vecinătate a amplasamentului. Prin creșterea numărului de locuitori generată de noile parcelări, este necesară asigurarea unor dotări de proximitate – propunerea include o subzonă pentru învățământ (grădiniță / creșă) și o subzonă de comerț și servicii.

9.8. Zone de protecție, restricții și servituți

Element	Restricție / zonă de protecție
Autostrada A1	50,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică – interdicție de amplasare a construcțiilor; se admit spații verzi, perdele de protecție, circulații, rețele edilitare, cu avizul C.N.A.I.R.
Canal (latura estică)	Zonă de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 și avizului administratorului, cu asigurarea accesului pentru întreținere; traversarea prin pod se face cu avizul administratorului
Baltă (nr. cad. 351112)	Zonă de protecție conform avizului administratorului; fără construcții în imediata vecinătate
Sarcini C.F.	Conform extraselor C.F., imobilele nu sunt gravate de sarcini

9.9. Bilanț teritorial existent – zona reglementată

Zone funcționale existente	mp	%
Arie totală incintă reglementată	64.607,00	100,00%
Teritoriu intravilan – teren liber (pășune)	64.607,00	100,00%
Construcții existente	0,00	0,00%

9.10. Disfuncționalități

Domeniu	Disfuncționalitate	Mod de rezolvare prin P.U.Z.
Regim urbanistic	Interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.; teren neparcelat, fără reglementări detaliate	Parcelare și stabilirea de reglementări prin P.U.Z. și R.L.U.
Circulații	Lipsa unei rețele stradale pe teren; lipsa legăturii între str. Toscana și cartierul din Est; stradă existentă înfundată (nr. cad. 347122 / 347130)	Rețea stradală nouă cu prospect de 14,00 m, racordată la str. Toscana, la strada nr. cad. 347122 / 347130 și, prin pod peste canal, la cartierul din Est
Echipare edilitară	Lipsa rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații pe amplasament	Extindere și racorduri la rețelele din zonă, conform avizelor operatorilor
Restricții	Zona de protecție a Autostrăzii A1 afectează partea sudică a terenului; vecinătatea canalului și a bălții	Zona de implantare a construcțiilor în afara zonelor de protecție; spații verzi (V) în zona de protecție și în lungul canalului
Dotări publice	Lipsa dotărilor de proximitate (educație, comerț, servicii) pentru zonele rezidențiale noi	Subzonă de învățământ (ISI) și subzonă de comerț și servicii (CS), amplasate central
Mediu	Zgomot și poluare generate de traficul de pe Autostrada A1; lipsa spațiilor verzi amenajate	Perdea verde de protecție spre A1, spații verzi publice (min. 5%) și procente minime de spații verzi pe loturi

10. PREZENTAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ

Conceptul propus este prezentat în planșa U03 – Concept propus (zonificare), iar o posibilitate de mobilare a terenului în planșa U04 – Posibilitate de mobilare urbanistică.

10.1. Modul de integrare a intervenției propuse în zonă

Investiția propusă constă în parcelarea terenului pentru realizarea unei zone rezidențiale cu **88 de loturi pentru locuințe individuale** (loturile nr. 2–89, cu suprafețe de cca. 415–655 mp), completată cu un lot pentru o unitate de învățământ (lot nr. 1), două loturi pentru comerț și servicii (loturile nr. 90–91), loturi de spații verzi amenajate (loturile nr. 92–95) și rețeaua stradală (lot nr. 96). Dotările sunt amplasate central, la intersecția străzilor principale, fiind accesibile din întreaga zonă. Prin această dispunere se asigură:

- continuitatea țesutului rezidențial existent de pe str. Toscana / str. Constituției și din cartierul de la Est, în acord cu funcțiunea dominantă rezidențială stabilită prin PUG;
- o fâșie verde de protecție între Autostrada A1 și construcții (lotul nr. 93 și zona verde existentă nr. cad. 315935), cu rol de filtru vizual și fonic, precum și spații verzi în lungul canalului;
- o rețea stradală coerentă, cu legături spre str. Toscana și spre cartierul din Est (pod peste canal), care elimină fundăturile existente;
- un regim de înălțime redus pentru locuințe (D(S)+P+1E+M, H max. 15,00 m) și maxim D(S)+P+2E+Er/M (H max. 18,00 m) pentru dotări, compatibil cu caracterul zonei.

10.2. Zonificarea funcțională propusă

Pe terenul reglementat se propune o zonă rezidențială cu dotări, structurată în următoarele subzone funcționale:

Cod	Subzonă funcțională
L	Subzona locuințe individuale
CS	Subzona comerț și servicii
ISi	Subzona educație (învățământ)
V	Subzona verde amenajată
Tr	Subzona căi de circulație

L – Subzona locuințe individuale

Utilizări admise: locuințe individuale izolate sau cuplate, cu maxim 2 unități locative pe lot; anexe gospodărești și garaje; spații verzi amenajate, împrejurii, accese auto și pietonale, parcaje în interiorul lotului; amenajări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționări: activități profesionale și servicii nepoluante desfășurate în locuință (birouri, cabinete), cu suprafață de maxim 30% din suprafața desfășurată și cu asigurarea parcajelor în incintă.

Utilizări interzise: unități industriale și de depozitare (conform interdicției permanente din C.U.); activități poluante sau care generează trafic greu; locuințe colective; ferme și construcții pentru creșterea animalelor; depozitarea deșeurilor.

CS – Subzona comerț și servicii

Utilizări admise: comerț de proximitate, servicii pentru populație, alimentație publică, birouri, cabinete medicale, spații pentru activități sportive și recreative, parcaje, spații verzi și amenajări tehnico-edilitare. **Utilizări interzise:** activități industriale, depozitare en-gros, activități poluante sau care generează trafic greu; locuințe.

ISi – Subzona educație

Utilizări admise: unități de învățământ preșcolar și/sau primar (creșă, grădiniță, after-school), cu spații de joacă și sport, spații verzi, parcaje și amenajări tehnico-edilitare. **Utilizări interzise:** orice funcțiuni incompatibile cu activitatea de învățământ.

V – Subzona verde amenajată

Spații verzi publice amenajate (loturile nr. 92–95), perdele de protecție spre Autostrada A1, locuri de joacă pentru copii, alei pietonale, mobilier urban, iluminat, rețele tehnico-edilitare subterane. Se interzic construcțiile, cu excepția celor tehnico-edilitare de mici dimensiuni.

Tr – Subzona căi de circulație

Străzile propuse (lotul nr. 96), cu prospect de 14,00 m: carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament, parcaje pentru vizitatori, rețele edilitare, iluminat public, semnalizare și marcaje rutiere. Se prevăd întoarceri/bucă de circulație pentru autospecialele de intervenție.

10.3. Indici și indicatori urbanistici propuși

Indicator	L	CS	ISi
P.O.T. maxim	35,00%	60,00%	60,00%
C.U.T. maxim	1,0	2,0	2,0
Regim maxim de înălțime	D(S)+P+1E+M	D(S)+P+2E+Er/M	D(S)+P+2E+Er/M
Înălțime maximă (H max.)	15,00 m	18,00 m	18,00 m
Spații verzi (din suprafața lotului)	min. 35%	min. 15%	min. 30%

Retrageri față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Zona de implantare a construcțiilor se retrage la **minim 5,00 m față de aliniamentul străzilor propuse** (conform cotelor din planșa U03). Toate construcțiile se amplasează în afara zonei de protecție de 50,00 m a Autostrăzii A1.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare

- față de limitele laterale: **minim H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției), dar nu mai puțin de 3,00 m;**
- față de limita posterioară: **minim H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m;**
- față de canal și baltă: conform zonei de protecție stabilite prin avizul administratorului;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă: minim ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de valorile impuse de normele de securitate la incendiu.

Zona de implantare este marcată și cotate în planșele U03 și U04.

Aspectul arhitectural al construcțiilor

Construcțiile vor avea o arhitectură contemporană, cu volumetrie simplă, integrată în caracterul zonei rezidențiale. Pentru locuințe se recomandă: acoperișuri tip șarpantă cu pante de 30–45° sau terasă, învelitori din țiglă ceramică / tablă în culori mate, fațade tencuite în culori neutre, deschise, cu accente din lemn, piatră sau cărămidă aparentă. Pentru dotări (CS, ISi) se admit acoperișuri terasă și fațade ventilate / sisteme vitrate. Se interzic materialele improprie (azbociment, tablă neprotejată, finisaje stridente). Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțime de maxim 1,80 m.

Amenajarea spațiilor libere și spații verzi

Spațiile verzi se asigură atât în interiorul loturilor, cât și prin subzona verde publică (V), în suprafață de **3.232,00 mp (5,00% din zona reglementată)**, amenajată în zona de protecție a Autostrăzii A1 și în lungul canalului. Se vor respecta următoarele cerințe (planșa U03, în corelare cu HCLM Arad nr. 572/2022):

Cerință	Valoare
Spațiu verde minim – subzona L (locuințe individuale)	min. 35% din suprafața lotului
Spațiu verde minim – subzona CS (comerț și servicii)	min. 15% din suprafața lotului
Spațiu verde minim – subzona ISi (educație)	min. 30% din suprafața lotului
Spații verzi publice – subzona V	3.232,00 mp (5,00%)
Arbori plantați în parcaje / locuri de parcare	1 buc / 4 locuri

Numărul de arbori și structura plantațiilor (arbori, plante perene, suprafețe înierbate) se vor detalia în faza P.U.Z. conform cerințelor HCLM Arad nr. 572/2022 pentru fiecare categorie de funcțiune.

Circulații, accese și parări

Accesul în zonă se realizează din **str. Toscana** (latura vestică), prin racordurile străzilor propuse, din strada existentă nr. cad. 347122 / 347130 (Nord-Vest) și, spre Est, printr-un **pod peste canal** care leagă rețeaua propusă de strada existentă a cartierului din Est. Toate loturile au acces direct din străzile propuse (subzona Tr).

Circulația se organizează printr-o rețea de străzi cu prospect de **14,00 m** (carosabil cu două benzi, trotuare și spații verzi de aliniament), dimensionată pentru accesul autospecialelor de intervenție și al vehiculelor de salubritate, cu razele de racordare cotate în planșele U03 și U04. Soluția de racordare la str. Toscana și podul peste canal se vor aviza de Comisia de Sistematizare a Circulației, Poliția Rutieră și administratorul canalului.

Parcajele pentru locuințe se asigură în interiorul loturilor, iar pentru vizitatori se prevăd cca. **30 de locuri de parcare** în lungul străzilor (P01–P30). Pentru dotări, parcajele se asigură în interiorul loturilor, conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5, și HCLM Arad nr. 187/2024:

Funcțiune	Necesar minim locuri de parcare
Locuințe individuale	min. 2 locuri / locuință, în interiorul lotului
Parări vizitatori	cca. 30 locuri în lungul străzilor (P01–P30)
Învățământ (creșă / grădiniță)	3–4 locuri / 12 cadre didactice + loc de oprire temporară pentru părinți
Comerț en-detail	1 loc / 40 mp suprafață de vânzare (1 loc / 60 mp pentru comerț specializat), minim 2 locuri
Servicii	1 loc / 60 mp Ad + 1 loc / 15 salariați, spor 20%
Birouri – cu acces public	1 loc / 50 mp Ad + spor 30%
Biciclete, motociclete, trotinete	minim 25% din numărul total de locuri de parcare, în proximitatea acceselor (pentru dotări)

Echiparea tehnico-edilitară

- **Alimentare cu apă:** prin extinderea rețelei publice din str. Toscana / cartierul din Est, conform avizului Compania de Apă Arad, inclusiv hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor;
- **Canalizare menajeră:** extinderea rețelei publice de canalizare menajeră în lungul străzilor propuse, cu racord la rețeaua existentă, conform avizului Compania de Apă Arad;
- **Ape pluviale:** colectate de pe străzi și platforme prin rigole / canalizare pluvială, cu separatoare de hidrocarburi și retenție; eventuala descărcare în canal se va face numai cu avizul administratorului acestuia; pe loturi se recomandă reținerea și reutilizarea apelor pluviale;

- **Energie electrică și iluminat public:** extinderea rețelei de distribuție și, după caz, post(uri) de transformare, conform avizului Rețele Electrice Banat; iluminat public pe toate străzile; se recomandă panouri fotovoltaice pe acoperișuri;
- **Gaze naturale:** extinderea rețelei de distribuție, conform avizului Delgaz Grid SA, sau soluții alternative (pompe de căldură);
- **Telecomunicații:** extinderea rețelelor operatorilor din zonă (Orange Communications etc.), în canalizație subterană;
- **Deșeuri:** colectare selectivă la nivelul fiecărui lot, respectiv pe platforme gospodărești amenajate pentru dotări, cu preluare de către operatorul de salubritate al municipiului.

10.4. Bilanț teritorial existent și propus – zona reglementată

Zone funcționale	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	64.607,00	100,00%	64.607,00	100,00%
Teren liber – pășune (intravilan)	64.607,00	100,00%	0,00	0,00%
L – Subzona locuințe individuale	0,00	0,00%	41.867,00	64,81%
CS – Subzona comerț și servicii	0,00	0,00%	3.075,00	4,76%
ISi – Subzona educație	0,00	0,00%	1.352,00	2,09%
V – Subzona verde amenajată	0,00	0,00%	3.232,00	5,00%
Tr – Subzona căi de circulație	0,00	0,00%	15.080,00	23,34%

Notă: indicatorii P.O.T. și C.U.T. se raportează la suprafața fiecărui lot din subzona respectivă.

10.5. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- **Economic:** valorificarea unui teren liber din intravilan, echipat cu acces la rețeaua stradală și edilitară existentă; atragerea de investiții private în locuințe și dotări; creșterea veniturilor la bugetul local din impozitul pe clădiri și teren și din taxele aferente autorizării;
- **Social:** asigurarea a cca. 88 de locuințe individuale pentru cca. 260 de locuitori; realizarea unei unități de învățământ (creșă / grădiniță) și a unor spații de comerț și servicii de proximitate, cu locuri de muncă aferente;
- **Teritorial:** completarea țesutului rezidențial dintre str. Toscana și cartierul din Est, conform funcțiunii dominante stabilite prin PUG, cu eliminarea fundăturilor și asigurarea continuității circulației;
- **Infrastructură:** realizarea pe cheltuiala investitorilor a rețelei stradale, a podului peste canal și a extinderilor de rețele edilitare, care pot deservi și zonele învecinate;
- **Mediu:** funcțiuni nepoluante; spații verzi publice de 3.232,00 mp (5,00%) și procente minime de spații verzi pe loturi (35% pentru locuințe); perdea verde de protecție spre Autostrada A1.

10.6. Plan de acțiune pentru etapizarea investițiilor – varianta preliminară

Varianta preliminară a planului de acțiune stabilește categoriile de costuri suportate de investitorul privat și de autoritatea publică locală.

Obiectiv: dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, dotări și funcțiuni complementare, cu rețea stradală și echipare edilitară asigurate de investitori.

Sursa de finanțare pentru toate proiectele: **fonduri private ale beneficiarilor.**

Categorii de costuri suportate de investitorul privat: elaborarea documentațiilor de urbanism și tehnico-economice, studii de specialitate și avize; operațiunile cadastrale (dezmembrare/parcelare); realizarea rețelei stradale, a trotuarelor, parcajelor pentru vizitatori și a podului peste canal; extinderile și racordurile la rețelele tehnico-edilitare și iluminatul public; amenajarea spațiilor verzi publice (V); realizarea construcțiilor.

Categorii de costuri suportate de autoritatea publică locală: nu este cazul – nu sunt propuse investiții publice în sarcina Municipiului Arad. După realizare, străzile și spațiile verzi publice pot fi transferate, cu titlu gratuit, în domeniul public al Municipiului Arad, urmând ca întreținerea acestora să fie preluată de autoritatea locală.

10.7. Obiective de utilitate publică existente și propuse

Existente: Autostrada A1 (domeniul public al statului, în administrarea C.N.A.I.R.); str. Toscana și str. Constituției (domeniul public al Municipiului Arad); canalul de pe latura estică și balta de pe latura nordică; zona verde de protecție nr. cad. 315935.

Propuse: rețeaua stradală (lotul nr. 96, 15.080,00 mp), spațiile verzi publice (loturile nr. 92–95, 3.232,00 mp) și podul peste canal, realizate din fonduri private și care pot fi trecute în domeniul public; extinderile de rețele edilitare, ce pot fi preluate de operatori; unitatea de învățământ (lotul nr. 1). Nu sunt necesare exproprieri.

10.8. Fișa investiției

Indicator	Valoare
Suprafața terenului reglementat	64.607,00 mp
Număr de loturi propuse	96 loturi: 88 locuințe (nr. 2–89), 1 educație (nr. 1), 2 comerț și servicii (nr. 90–91), 4 spații verzi (nr. 92–95), 1 căi de circulație (nr. 96)
Suprafața construită maximă	cca. 17.310,00 mp (L: 14.653,45 mp; CS: 1.845,00 mp; ISi: 811,20 mp)
Suprafața construită desfășurată maximă	cca. 50.721,00 mp (L: 41.867,00 mp; CS: 6.150,00 mp; ISi: 2.704,00 mp)
Regim de înălțime / H max.	L: D(S)+P+1E+M / 15,00 m; CS, ISi: D(S)+P+2E+Er/M / 18,00 m
Număr de locuințe / locuitori	88 locuințe individuale / cca. 260 locuitori (cca. 3 persoane / locuință)
Număr de elevi / cadre didactice	cca. 60–75 copii (3 grupe de grădiniță/creșă) / cca. 6–8 cadre didactice (estimare, se va detalia în faza P.U.Z.)
Număr estimat de locuri de parcare	min. 176 locuri în interiorul loturilor de locuințe (2 locuri/locuință), cca. 30 locuri pentru vizitatori în lungul străzilor; pentru dotări conform HCLM Arad nr. 187/2024
Număr estimat de vehicule / zi	cca. 450–500 deplasări auto/zi (cca. 5 deplasări/locuință/zi și traficul generat de dotări), fără trafic greu
Flux maxim de persoane / zi	cca. 260 locuitori + cca. 150 utilizatori ai dotărilor (copii, părinți, clienți, angajați)

11. CONCLUZII

Studiul de oportunitate demonstrează că terenurile înscrise în C.F. nr. 302001, 308874 și 330003 Arad, situate în intravilanul Municipiului Arad, în UTR 48 și 49 cu funcțiune dominantă rezidențială, sunt adecvate dezvoltării unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, dotări și funcțiuni complementare. Propunerea respectă

zona de protecție a Autostrăzii A1 și regimul canalului și al bălții, asigură continuitatea rețelei stradale cu str. Toscana și cartierul din Est, introduce dotări de proximitate (învățământ, comerț și servicii), prevede 5,00% spații verzi publice, iar toate costurile de infrastructură sunt suportate de investitorii privați.

Se solicită emiterea avizului de inițiere pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în condițiile propuse în prezentul studiu.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Șef proiect,
urb. Ionașiu Adrian

Proiectat,
arh. Feier Raul