

STUDIU DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR: *PAROHIA ORTODOXA ROMANA ARAD –
MICALACA VECHE***

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:03/2026
FAZA	:Studiu Oportunitate
DENUMIRE PROIECT	:AMENAJARE CIMITIR

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

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

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în estul municipiului Arad, zona comercială Arad Est - Micălaca, zonă cuprinsă între strada Radnei la Nord, str. Aurel Crișan la Vest, str. Voinicilor la Sud și CF Arad-Glogovăț la Est. Zona studiată cuprinde terenul acestui PUZ identificat prin CF 316240 și terenurile vecinate. Terenul este în extravilanul municipiului Arad, având categoria de folosință arabil. Accesul direct poate fi realizat atât de pe strada Radu Pancu cât și de pe drumul agricol perimetral DE1986/1. Actualmente, zona studiată este limitrofă cu subzone S6H conform PUZ aprobat prin HCLM 196/2003 și are funcțiuni predominant activități industriale nepoluante, comerciale și servicii, cu regim mic de înălțime. Conform PUG nou în curs de aprobare, zona este propusă pentru dezvoltarea activităților economice terțiare. Nu sunt acceptate funcțiuni rezidențiale.

Incinta propunerii:

Terenul incintă propunerii este actualmente arabil în extravilan. Sunt studiate un număr de 1 parcelă, cu deschidere la drumuri de jur împrejur (spre Vest str. Radu Pancu iar spre celelalte 3 laturi DE1986/1 – drum agricol. Terenul are suprafața de 40.000 mp și este plat.

Disfuncționalități:

Terenul are câteva disfuncționalități legate în primul rând de localizare în extravilanul municipiului Arad. Apoi, la frontal stradal peste teren trece o linie de medie tensiune aeriană de 20kV și care instituie un culoar de protecție, nenedificabil de 24 m.

Accesul în zonă este facil, strada Radu Pancu fiind modernizată, dar terenul nu are punct de record-acces autorizat.

Situația propusă:

Având în vedere tema de proiectare prin care se cere Amenajarea unui cimitir, terenul fiind propice pentru astfel de investiții: localizare la marginea orașului (limita intravilanului), acces ușor, lipsa vecinătăților construite, rețele edilitare complete în zonă, se propune reglementarea terenului pentru

amenajarea unui nou cimitir al cartieiului Micălaca, cel vechi fiind plin iar distanțele de protecție sanitară nu mai pot fi respectate.

Astfel, terenul va fi împărțit în 2 zone funcționale, una principală – Gospodărire comunală, neeficiabilă, excepție criptele subterane sau supraterane, specifice și una secundară – Instituții publice (capelă și lăcaș de cult cu conexe). Se prevăd și 2 zone tehnico edilitare (colectare gunoi compostabil și sursă de apă nepotabilă).

Regimul de înălțime a clădirilor specific va fi în limita de înălțime maximă Parter.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre reglementare se află limitrof PUZ - zonă industrie nepoluantă, prestări servicii, comerț și depozitare aprobat prin HCLM 196/2003.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF10 SERVICII/COMERT	15.900	16,51	15.900	16,51
2	ZF03 TERENURI AGRICOLE	74.081	76,91	26.091	27,08
3	ZF06 CAI DE COMUNICATII	6.344	6,58	14.334	14,88
4	ZF13 GOSPODARII COMUNALE	0	0,00	40.000	41,53
	TOTAL	96.325	100	96.325	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF13 GOSPODARII COMUNALE	0	0,00	20.210	50,53
2	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	1.662	4,15
3	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	7.990	19,98
4	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	32	0,08
5	ZF14 SPATII VERZI	0	0,00	10.106	25,26
6	ZF03 TERENURI AGRICOLE	40.000	0,00	0	0,00
	TOTAL	40.000	100	40.000	100

P.O.T.max. = 5 %

C.U.T.max. = 0,05

Regimul maxim de înălțime va fi de Parter

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 stringentă de un nou cimitir, cel actual fiind supraaglomerat.

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 beneficiarului. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

În estul Municipiului Arad, zona industrială Est-Micălaca, zonă cu terenuri intravilane – industrie nepoluantă, servicii, comerț și depozitare și parțial extravilane. Se dorește creerea reglementărilor urbanistice pentru un număr de 1 parcelă în vederea amenajării unui cimitir, cu regim maxim de înălțime Parter. Teritoriul care urmează să fie reglementat are o suprafață de 40.000 mp și este proprietate privată.

Actualmente, zona este una în expansiune în ce privește investițiile în domeniul serviciilor și comerțului, pe terenuri care au fost terenuri agricole în intravilanul municipiului Arad (conform PUZ aprobat cu HCLM 196/2003).

Ca echipare edilitară, zona dispune de rețele edilitare (apă-canal și electricitate), acestea fiind existente pe strada Voinicilor și Radu Pancu, la aproximativ 300 m de locație. Accesul se va realiza din strada Radu Pancu, prin 2 puncte de access (unul pentru intrare și unul pentru ieșire), cu amenajarea a cel puțin 80 locuri de parcare la interior.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află în extravilanul municipiului Arad, la limita intravilanului. Sunt propuse 2 zone funcționale, una principală – Gospodărire comunală, care va fi needificabilă și una secundară – Instituții publice (capelă sau lăcaș de cult și conexe) care va fi edificabilă.

Astfel, categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă gospodărire comunală – 20.210 mp, zonă căi de comunicație – 7.990 mp, zonă instituții publice – 1.662 mp, zonă spații verzi – 10.106 mp, zonă echipare tehnico-edilitară – 32 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, suprafață de teren în suprafață de 2.581 mp

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Pentru că sunt gândite 2 zone funcționale, dar doar una va fi edificabilă (ZF09 Instituții publice – capelă sau lăcaș de cult cu activități conexe). Astfel, ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 50 m față de limită de proprietate de la frontul stradal și câte 70.0 m față de ambele fronturi laterale. Totodată, retragerea față de limita posterioară va fi de minim 110.0 m. De asemenea, se prevede un procent maxim de ocupare de 5 %, coeficienți maximi de utilizare a terenului de 0.05 și regim de înălțime maxim Parter. Zona edificabilă va fi intercalată și de spații verzi amenajate, specifice unor astfel de zone/funcțiuni.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF10 SERVICII/COMERT	15.900	16,51	15.900	16,51
2	ZF03 TERENURI AGRICOLE	74.081	76,91	26.091	27,08
3	ZF06 CAI DE COMUNICATII	6.344	6,58	14.334	14,88
4	ZF13 GOSPODARII COMUNALE	0	0,00	40.000	41,53
	TOTAL	96.325	100	96.325	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZF13 GOSPODARII COMUNALE	0	0,00	20.210	50,53
2	ZF09 INSTITUTII PUBLICE	0	0,00	1.662	4,15
3	ZF06 CAI DE COMUNICATII	0	0,00	7.990	19,98
4	ZF05 ECHIPARE TEH-EDILITAR	0	0,00	32	0,08
5	ZF14 SPATII VERZI	0	0,00	10.106	25,26
6	ZF03 TERENURI AGRICOLE	40.000	0,00	0	0,00
	TOTAL	40.000	100	40.000	100

P.O.T.max. = 5 %

C.U.T.max. = 0,05

Regimul maxim de înălțime va fi de Parter

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

În prezent accesul în incintă se poate realiza atât din strada Radu Pancu cât și din drumurile agricole perimetrare (la toate laturile), însă sunt accese nematerializate. Se propune realizarea accesului dinspre strada Radu Pancu, în 2 puncte de record, unul pentru intrare și altul pentru ieșire, pentru a nu aglomera în timpul evenimentelor specific funcțiunii un singur punct de access și pentru un flux cât mai fluent al mașinilor în incintă.

Gararea mașinilor se va face în incinta la partea frontal, acolo unde sunt rezolvate un număr de 81 locuri de parcare pentru vizitatori, 5 locuri pentru administrație (conf. HGR 525/1996) și 4 locuri pentru persoanele cu dizabilități. Totodată este prevăzut un număr de minim 48 locuri de parcare pentru biciclete/mopede.

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

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă nu vor circula volume de marfă de nici un fel, excepție făcând perioada de șantier pentru obiectivul edificabil propus. Mai mult, investiția nu este poluantă, funcționarea acesteia generând doar deșeuri compostabile, aproximativ 10 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate de societatea cu care beneficiarul va încheia contract și ridicate săptămânal.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN