

 T A R A P L A N SC TARA PLAN SRL Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, fax. 0357.402.363 email:danielaursachi@gmail.com	Proiect nr.	242/2022
	Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
	Denumire proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
	Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CUI 16700655
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	242/2022
Data elaborării:	martie 2022

1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este proprietatea privată a CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., se identifică prin **CF-urile nr. 344758 și 344759 Arad**, are o suprafață totală de **10.383 mp**, este liber de construcții, este situat în partea de sud-vest din intravilanul municipiului Arad și are instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., conform C.U. nr. 279/09.02.2022.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Est – str. Laurentiu Luca;

Sud – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Vest – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

Zona studiată însumează o suprafață de **44.134 mp**.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință „arabil” și conform PUG mun. Arad este situat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinația de clădiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, asupra acestuia fiind instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU.

Acesta este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-vest a localității, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflata la limita estică a proprietății reglementate.

Forma terenului este regulată, aproximativ dreptunghiulară, având lățimea la frontul stradal de 36,25 ml, iar adâncimea cuprinsă între 276,82 ml și 293,62 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientată pe direcția vest / est.

Profilul terenului prezintă diferențe de nivel de până la 2,6 m între partea de est, în dreptul str. Laurentiu Luca (+110,00 NMN) și partea vestică, în dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

În zonele din vecinătate situate pe latura estică, fondul construit este încheșat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime, aparținând cartierului vechi. În partea de nord și sud împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri arabile situate în extravilan, deci preponderent neconstruite.

Amplasamentul studiat se află la 175 m vest de Traseul de transport public de călători cu autobuzul - Zona UTA și strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de călători cu autobuzul, care să asigure legătura pe arterele urbane între zona UTA și str. Stefan cel Mare”, întocmit de către ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 279/09.02.2022** emis de Primăria mun. Arad, prin PUG mun. Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, funcțiunea dominantă a zonei: zonă comercială, prestări servicii; funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. În UTR nr. 50 este interdicție temporară de construcție până la elaborare PUZ și RLU.

Subzona Lmu 50b, destinată clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

Reglementările urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ vor fi stabilite prin documentația de urbanism.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală și reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., în calitate de inițiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unui **ansamblu rezidențial pentru locuințe individuale de tip cuplat și/sau înșiruit cu amenajările aferente – zonă servicii, zonă verde amenajată, zonă căi de comunicație.**

Intenția beneficiarului urmărește dezvoltarea și extinderea activității pe care deja o întreprinde în domeniul construcțiilor.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- Unificarea parcelelor existente;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră și pietonală, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.

Pe amplasament se propune o zonă pentru locuințe individuale de tip cuplat și/sau insiruit, **în regim de înălțime S/D+P+1E.**

Pentru realizarea circulațiilor în incintă se propune realizarea unui drum de incintă, propus să rămână în proprietate privată. Drumul va avea o lățime carosabilă de 6,00 m cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens, cu buclă de întoarcere în partea posterioară a incintei. Se va amplasa un trotuar cu o lățime de 1 m pe partea dinspre parcelele de locuit. La est de partea carosabilă se vor realiza parcuri pentru vizitatori.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului corespunzător din strada Laurentiu Luca și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente pe str. Colonistilor. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al mun. Arad și proprietatea privată a CLAIRE IMMOBILIARE SRL, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare** aflată actualmente sub interdicție temporară de construire se va dezvolta în concordanță cu prevederile PUG mun. ARAD în vigoare.

Soluțiile propuse prin prezenta documentație respectă zonele de siguranță și de protecție impuse de:

Autostrada A1 – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile. Se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a autostrazii A1.

Linia electrică aeriană – înaltă tensiune – se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a LEA – 37 m din axul LEA.

Amplasamentul studiat se află la 175 m vest de Traseul de transport public de călători cu autobuzul - Zona UTA și strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de călători cu autobuzul, care să asigure legătura pe arterele urbane între zona UTA și str. Stefan cel Mare”, întocmit de către ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad. **Astfel, soluțiile propuse în vederea realizării obiectivului prezentei documentații nu afectează traseul de transport public aferent proiectului tehnic mai sus menționat.**

1.6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți propuse

Categoriile funcționale ale dezvoltării. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

Funcțiunea principală (dominantă):

- 1. Zonă rezidențială** – locuințe individuale de tip cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime.

Funcțiuni complementare:

- 2. Zonă căi de comunicație** – drum de incintă cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuar, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, accese auto și pietonale pe proprietati, iar în incinta fiecărei parcele pentru locuințe propuse: platforme carosabile și pietonale de incintă, parcări;
- 3. Zonă verde amenajată** – zona verde compacta aferenta parcelei Cai de comunicatie terestra – drum de incinta; zone verzi private de incintă.
- 4. Zonă tehnico-edilitară** – platformă gospodărească, post trafo, post reglare-masurare, etc, amplasata pe parcela cu destinatia Cai de comunicatie terestra – drum de incinta.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 10.383 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – LOTURI: 1-24 S=6.500 mp, reprezentand 62,60% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.300,00	12,52%
PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 25, S= 3.883 mp, reprezentand 37,40% din incinta reglementata, din care:				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, RELETE EDILITARE – LOT: 25	0,00	0,00%	2.800,00	26,98%
PLATFORMA TEHNICO-EDILITARA – LOT: 25	0,00	0,00%	150,00	1,44%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - LOT: 25	0,00	0,00%	933,00	8,98%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	10.383,00	100%	10.383,00	100%

Servituti. Nu e cazul.

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

Dotări de interes public. Prin prezentul studiu NU sunt propuse dotări de interes public.

Circulație și asigurarea acceselor. Amplasamentul este accesibil din str. Laurentiu Luca, aflat la est de amplasamentul reglementat.

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza de pe latura estica a proprietatii reglementate, pintr-un racord la str. Laurentiu Luca, avand o latime carosabila de minim 6 m si o latime pietonala de minim 1 m.

Accesul auto si pietonal la parcelele de locuit se realizeaza din drumul de incinta privat, aflat la nord de aceste parcele.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă.

Pe parcela aferenta drumului de incinta se vor asigura aprox. 8 locuri de parcare pentru vizitatori.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată. Vor fi asigurate spații verzi după cum urmează:

- spații verzi compacte si loc de joaca amenajat, realizate pe parcela cu destinatie Cai de comunicatie terestra – drum de incinta. Zona alocata spatiilor verzi este generata de zona de protectie fata de autostrada A1.

- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 20% din suprafața totală a parcelei;

BILANȚ ZONE VERZI	SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]
Spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe (minim 20% din suprafata lotului propus - Lot 1->24)	1.300,00	12,52%
Spatiu verde amenajat compact si zone verzi de aliniament - Lot: 25	933	8,98%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	2.233	21.50%

Echiparea tehnico-edilitară.

Situatia existentă:

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, în sistem centralizat, din Colonistilor.

Situatia propusă:

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zonă rezidențială, se va extinde rețeaua de distribuție a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
2. **Canalizarea menajeră** – se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Parcelele de locuințe se vor racorda la aceasta.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, în puncte caracteristice, vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton.

3. **Canalizarea pluvială** – în zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatare, fara afectarea vecinatatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata invelitorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către zona verde compactă aflată la limita vestică a amplasamentului.

4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, centrală pe gaz.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor brânși la rețeaua extinsă prin intermediul unui post de transformare în anvelopa de beton, amplasat la limita de proprietate. De la noul post de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică propuși pentru parcelele rezidențiale.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor brânși la rețeaua extinsă.
7. **Gospodărie comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei. Aceasta platformă se propune a se realiza la limita estică a proprietății, în imediată apropiere a drumurilor publice.

1.8. Capacitățile de transport admise

După finalizarea lucrărilor de construcții pentru dotările tehnico-edilitare și locuințe, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme de tonaj mic, excepție făcând mașinile de pompieri și de gunoi.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizată.

Gabarite și configurația carosabilelor se vor realiza de așa natură încât să respecte prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici minimi
POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20
Regim de înălțime: min. P

Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1
Hmax coamă = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

2.2. Reglementări de principiu propuse

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Se propune realizarea unor parcele cu funcțiune rezidențială, cu o lățime de minim 9 m – pentru parcelele pe care se amplasează locuințe înșiruite și de minim 12 m pentru parcelele destinate locuințelor cuplate.

Parcelele de capăt ale locuințelor înșiruite vor avea o lățime la frontul stradal de minim 12 m.

Frontul stradal al parcelelor de locuit este considerat a fi pe latura nordică a acestora, învecinată cu parcela destinată Cailor de comunicație rutieră – drum de incintă privat.

Regimul de aliniere față de frontul stradal – drum de incintă: clădirile vor fi retrase minim 0,50 m și maxim 6,00 m de la frontul stradal.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă de +3,00 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. P**.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe cuplate** – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru **locuințe înșiruite** – la 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Împrejmuiri laterale și posterioară – opace/transparente cu înălțime maximă de 2,00 m. Împrejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,00 m. Împrejmuirea la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita construcțiilor propuse.

Pentru a fi constructibilă, o parcelă cu destinația zonă de locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front stradal de min. 9 m pentru locuințele înșiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un sir de locuințe înșiruite;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Conceptul propus;

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de **24 parcele** pentru locuințe individuale – înșiruite/cuplate.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția arhitecturală.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin păstrarea și dezvoltarea funcțiunii propuse prin PUG mun. Arad, și anume preponderent zonă destinată locuințelor cu regim mic de înălțime.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona de vest a municipiului.

Totodată, soluția propusă va avea în vedere ca accesul la toate celelalte proprietăți învecinate să nu fie îngreunat sau stingherit.

Zona studiată se va dezvolta în următoarea perioadă dat fiind și proiectul privind Traseul de transport public de călători cu autobuzul - Zona UTA și strada Stefan cel Mare în curs de realizare, traseu care afectează inclusiv strada Economilor, strada aflată la 175 m de amplasamentul reglementat prin prezenta documentație.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI A MUNICIPIULUI

Prin realizarea investiției propuse se va densifica o zonă neconstruită din intravilanul existent însă încă nedezvoltat al municipiului, în concordanță cu prevederile PUG mun. Arad pentru zona respectivă.

Astfel, un teren viran având destinația zonă de locuințe cu regim mic de înălțime, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z. va fi valorificată și integrată prin realizarea unor parcelări dedicate locuințelor individuale de tip cuplat și/sau înșiruit în regim de înălțime S/D+P+1E. Se va asigura amenajarea drumului de incintă pe pe proprietatea privată, ptopus spre racordare la strazile existente în zona și extinderea dotărilor tehnico-edilitare – din str. Colonistilor. Toate costurile vor fi suportate de către dezvoltatorul privat.

CLAIRE IMMOBILIARE SRL fiind o societate care activează în domeniul construcțiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse de către beneficiar.

Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite la bugetul local.

Intenția investitorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropic, dată fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru extinderea și dotarea corespunzătoare cu utilități a căilor de comunicație cu destinație publică și va asigura totodată cheltuieli de exploatare, după caz.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investiții, dezvoltatorul privat suportă și preia toate costurile pentru extinderea utilitatilor (existente în proximitatea terenului) până la incinta reglementată, precum și pentru orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A 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, adiacenta strazii Laurentiu Luca.

Va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația Studiu de oportunitate **"ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE**

ȘI/SAU ÎNȘIRUIE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

În cazul obținerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeași procedură în etapa de elaborarea a propunerilor PUZ și RLU aferent cu privire la documentația aferentă care se va înainta spre analiză la Primăria mun. Arad.

Documentația se va introduce în circuitul de avizare după ce s-a asigurat un consens din partea tuturor părților implicate și afectate asupra propunerilor.

Toate costurile vor fi suportate de catre initiator.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Conectarea incintei studiate la străzile existente;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Colonistilor.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Ridicarea interdicției temporare de construire pentru zona identificată prin CF nr. 344758 Arad si CF nr. 344759 Arad;
- b) Unificare parcele existente;
- c) Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, căi de comunicație;
- d) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- e) Extinderea dotărilor tehnico-edilitare necesare realizarii investitiei;
- f) Amenajare zone verzi.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUIE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa III	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa III.	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IV	Autorizarea, executarea lucrărilor de construire pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor/serviciilor
Etapa V	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VI	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor/serviciilor
Etapa VII	Declararea în vederea impunerii la organele financiare locale și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V si VI.	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Concretizarea investiției contribuie la dezvoltarea zonei de case existente, în concordanță cu prevederile PUG mun. Arad.

Prin realizarea ansamblului rezidențial care face obiectul prezentei documentații, se contribuie la dezvoltarea fondului construit din noile zone dedicate locuințelor conform PUG mun. Arad.

Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin buna legătură de care beneficiază amplasamentul cu străzile existente în zonă și cu viitorul traseu de transport public de călători cu autobuzul, care asigură legătura pe arterele urbane între zona UTA și str. Ștefan cel Mare

Datorită poziției amplasamentului, a zonelor funcționale înconjurătoare și a asigurării continuității căilor de circulație nu vor fi afectate negativ vecinătățile amplasamentului.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Întocmit,

Arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2