

 <p>SC TARA PLAN SRL Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, cod postal 310010, jud. Arad Nr.Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	248/2023
	Faza:	STUDIU DE OPORTUNITATE
	Denumire proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
	Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
	Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL

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 REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”
Amplasament:	CF nr. 362611 Arad - Extravilan UAT Arad, jud. Arad
Beneficiar:	SC GB COMPANY EUROPE SRL, CUI 11660703
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	248/2023
Data elaborării:	august 2023

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

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este proprietatea privată a SC GB COMPANY EUROPE SRL, se identifică prin **CF nr. 362611 Arad**, are o suprafață totală de **19.800 mp** și este liber de construcții. Acesta este **situat în extravilanul Municipiului Arad**, în sudul Cartierului Sânnicolau Mic, adiacent în partea de vest străzii Ștefan Zarie.

Conform extrasului de CF, imobilul nu are notate sarcini.

Incinta propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – drumul de exploatare De 2802/1 – domeniu public al Municipiului Arad – și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;

Est – Str. Ștefan Zarie – domeniu public al Municipiului Arad – și terenuri proprietate privată având funcțiunea de zonă de activități productive și servicii de depozitare;

Sud – drumul de exploatare De 2802 – domeniu public al Municipiului Arad– și terenuri agricole proprietatea privată situate în extravilan;

Vest – proprietate privată având funcțiunea de unități agricole.

Zona studiată este cea conform arealului indicat în piesele desenate, și cuprinde înșpre:

Nord – terenurile agricole situate vis-a-vis de drumul de exploatare De 2802/1;

Est – zona funcțională situată vis-a-vis de str. Ștefan Zarie;

Sud – terenurile agricole situate vis-a-vis de drumul de exploatare De 2802;

Vest – zona funcțională cu care se învecinează direct și terenuri agricole în extravilan.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului în incintă din strada Ștefan Zarie și extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren arabil în extravilan. Amplasamentul este situat adiacent în partea de vest străzii Ștefan Zarie, stradă care asigură legătura pe direcția nord-sud cu drumul județean DJ 682 care străbate Cartierul Sânnicolau Mic pe direcția NV - SE.

Forma terenului este trapezoidală, având baza mică în lungime de circa 77,80 m adiacentă străzii Ștefan Zarie. Baza mare, în lungime de circa 110,40 m reprezintă limita de proprietate posterioară, adiacentă zonei de unități agricole, iar adâncimea terenului este de circa 212,50 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de 50-80 cm (117,83 NMN – 116,72 NMN).

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de:

- zonă unități agricole dezafectată în partea de vest,
- clădiri reprezentative pentru zonă de activități productive și servicii de depozitare existente vis-a-vis de str. Ștefan Zarie în partea de est,
- în nordul și sudul amplasamentului nu există fond construit deoarece se învecinează cu terenuri arabile situate în extravilan.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 275/09.02.2022** emis de primarul Mun. Arad, conform PUG Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în extravilanul Mun. Arad și este delimitat în partea de est de str. Ștefan Zarie.

În vederea realizării investiției "ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" se va întocmi o documentație de urbanism tip PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la studiul compatibilității funcțiilor, rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesului în incintă din strada adiacentă 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. GB COMPANY EUROPE S.R.L., în calitate de inițiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale pentru locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente.

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

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este introducerea în intravilan, stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- reglementarea acceselor în incintă din strada adiacentă, 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.

În zona studiată, intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului carosabil și pietonal corespunzător din str. Ștefan Zarie și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități. **Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad și proprietatea privată a SC GB COMPANY EUROPE SRL**, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

În incinta reglementată se intenționează dezvoltarea unei zone rezidențiale prin construirea unor locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit, în regim de înălțime max. S/D+P+1E și amenajările aferente.

Totodată, la parterul locuințelor se dorește asigurarea posibilității de amenajare/funcționare pentru birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care să nu producă disconfort zonei rezidențiale și care să deservească nevoile comunității locale.

Considerând funcțiunile din vecinătate, orientarea terenului, distanțele față de vecinătăți, posibilitatea de asigurare a utilităților necesare, intenția investitorului se încadrează în contextul zonei.

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 izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime** – cu amenajările aferente: împrejmuiri, garaj/carport în regim de înălțime max. P, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (*cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare:

- 2. Zonă căi de comunicație** – străzi de incintă cu dotările aferente: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, bransamente, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;
- 3. Zonă verde compactă** – zonă verde amenajată cu destinație publică.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 19.800 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Teren arabil în extravilan - EXISTENT	19,800.00	100.00%	0.00	0.00%
Zonă locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite - PROPUS	0.00	0.00%	15,701.00	79.30%

Zonă căi de comunicație (străzi de incintă, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUS	0.00	0.00%	3,258.00	16.45%
Zonă verde compactă - PROPUS	0.00	0.00%	841.00	4.25%
TOTAL GENERAL	19,800.00	100.00%	19,800.00	100.00%

Servituți. Nu e cazul.

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

Dotări de interes public.

Amenajarea și dotarea străzii propuse din str. Ștefan Zarie cu parte carosabilă, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrică, apă curentă și canalizare menajeră, amenajarea racordului străzii propuse la str. Ștefan Zarie va fi asigurată și suportată pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Imobilul aferent căii de comunicație cu destinație publică propusă poate fi donat Municipiului Arad pentru a fi preluat în domeniul public numai după amenajarea lui, în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate și autorizate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului/solicitantului.

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Circulație și asigurarea acceselor. Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, se propune amenajarea unui strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m, având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m). Strada nou propusă se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinația zona locuinte se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca latimea accesului auto să fie de maxim 5,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar **nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.**

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 amenajate după cum urmează:

- **spații verzi de incintă în proporție de min. 35% din suprafața parcelei rezidențiale** (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad);

- **zonă verde compactă cu destinație publică propusă** – adiacentă str. Ștefan Zarie, în suprafață de 841 mp dar nu mai puțin de 4,25% din suprafața zonei reglementate;

- **zonă verde de aliniament**, aferentă căilor de comunicație rutiere propuse – zona verde dintre trotuare și limitele de proprietate ale parcelelor rezidențiale propuse

Se interzice transformarea spațiilor verzi amenajate în locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situația existentă:

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan 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 zona intersecției dintre str. Ștefan Zarie cu str. Nucului. Incinta va fi echipată corespunzător din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel încât să fie asigurată optima funcționare a acestora.

Situația propusă:

1. **Alimentarea cu apă potabilă** – extindere rețelei de distribuție a municipiului și/sau bransament la rețeaua existentă, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Pe aceasta vor fi dispuși inclusiv hidranți de incendiu cu debit conform normelor în vigoare, după caz.
2. **Rețeaua de apă pentru incendiu** – debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.
3. **Canalizarea menajeră** – extindere rețelei de canalizare a municipiului și/sau racord la rețeaua existentă, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Pe rețeaua de canalizare menajeră, în puncte caracteristice, vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton, după caz.
4. **Canalizarea pluvială** – se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților sau se vor colecta și deversa în rețeaua de canalizare pluvială a municipiului, după caz.
5. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.
6. **Alimentarea cu energie electrică** – va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică și/sau bransament la rețeaua existentă din zonă, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu e cazul – se vor adopta soluții locale bazate pe energie electrică.
8. **Sistemul de iluminat public** – va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.
9. **Gospodăria comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei, amplasată în conformitate cu normele de mediu și de igienă și sănătate ale populației.

1.8. Capacitățile de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundațiilor. În timpul exploatarei investiției, nu există un volum semnificativ de produse ce vor circula în incintă, decât cel de tip casnic.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu generează alte emisii de noxe.

Intenția investitorului vizând dezvoltarea unei zone rezidențiale, după finalizarea lucrărilor de construcții, circulația se va desfășura cu autoturisme de tonaj mic – max. 3,5 t, cu excepția mașinilor pentru gospodărie comunală, pompieri și ambulanță, după caz.

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

2. INDICATORII PROPUȘI

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

POT min = 10,00 %	POT max = 40,00 %
CUT min = 0,10	CUT max = 1,20
Regim de înălțime: min. P	Regim de înălțime: max. S/D+P+1E
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 5,50 m	Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 12,00 m
	Garaj/carport: max. P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
	Anexe gospodărești: max. S/D+P, cu Hmax cornișă/atic = 3,00 m, Hmax coamă = 5,50 m
Spații verzi de incintă = min. 35%	Spații verzi de incintă = min. 35%

2.2. Reglementări de principiu propuse

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

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (strada propusă): construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- **față de strada propusă orientată pe direcția est-vest: retrase cu min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal.

- **față de strada propusă orientată pe direcția nord-sud: retrase cu min. 2,00 m și max. 5,00 m** de la frontul stradal.

Se permite **alinieră la frontul stradal a construcțiilor ce adapostesc garajul/carport-ul**, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m față de cota terenului sistematizat.

Față de limita posterioară de proprietate clădirile vor fi:

- **pentru parcelele cu front la strada propusă orientate pe direcția est-vest: retrase cu min. 8,00 m** de la limita posterioară.

- **pentru parcelele cu front la strada propusă orientate pe direcția est-vest și nord-sud a căror limită posterioară este comună cu limita laterală a altor parcele: retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioară.

- **pentru parcelele cu front la strada propusă orientate pe direcția nord-sud: retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioară.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

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, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Cazurile particulare se vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Conceptul propus.

Fațadele construcțiilor realizate pe parcelele de colț vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fațade principale.

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

Se admit construcții atât cu acoperiș tip sarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace sau transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zona locuințe se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, în cazul în care parcare/gararea se realizează retras față de frontul stradal sau se realizează la frontul stradal pentru un singur loc de parcare/garare. În cazul în care se realizează 2 locuri de parcare/garare la frontul stradal, este permis ca lățimea accesului auto să fie de maxim 5,50 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Toate carosabilele și trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj.

Drumurile de incintă vor avea gabarite prevăzute astfel încât să respecte prevederile Normativului P118/99, în vederea asigurării accesului pentru intervenția masinilor de pompieri.

Se vor amenaja spațiile verzi de incintă în concordanță cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 572/2022.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin asigurarea continuității caracterului rezidențial al Cartierului Sânnicolau Mic. Respectarea compatibilității funcțiunilor se asigură prin zonele verzi tampon și distanțele față de funcțiunile din vecinătățile estice și vestice.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona de sud-est a municipiului.

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

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

Prin realizarea investiției propuse se va densifica și închea o zonă neconstruită din proximitatea intravilanului existent al municipiului.

Astfel, zona va fi valorificată și integrat prin realizarea unei zone rezidențiale, cu toate dotările și amenajările necesare bunei funcționări.

SC GB Company Europe SRL fiind o societate care activează și 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 antropoc, 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 amenajarea acceselor, pentru extinderea și dotarea corespunzătoare cu utilități a incintei și va asigura totodată cheltuieli de exploatare, după caz.

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

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

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investiții, dezvoltatorul privat suportă și preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea și dotarea corespunzătoare cu utilități a incintei, precum și pentru orice alte amenajări impuse pentru corectă funcționare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza în concordanță cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

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

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului din str. Ștefan Zarie;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică – după caz) din str. Ștefan Zarie, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități sau adoptarea unor soluții locale.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Introducerea terenului în intravilan cu funcțiune dominantă de zonă rezidențială;
- b) Propunerea de parcelare - operațiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului în parcele pentru locuințe, căi de comunicație, zone verzi compacte;
- c) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajarea noii străzi, inclusiv extinderea dotărilor tehnico-edilitare aferente, după
- e) caz;
- f) Amenajare zone verzi compacte cu destinație publică.

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 REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IV	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Construire locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa V	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa IV.	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VI	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VII	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa VI.	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

Etapa VIII	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IX	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Construire locuinte individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa X	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la data expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V.	S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la dezvoltarea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă din imediata vecinătate a intravilanului acestuia.

Totodată, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorită taxelor și impozitelor pe clădiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin buna legătură de care beneficiază amplasamentul cu arterele de circulație, spațiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorită poziției și orientării amplasamentului, posibilitatea asigurării facile a acceselor în incintă și a dotării acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinătăților.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Andreea TUȚU

Întocmit,

arh. stag. Oana HOLOMEI