



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
 CUI RO 18832512,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 297 /2023
 Faza: S.O.
 Denumire proiect: PUZ si RLU "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI SERVICII, AMENAJARI AFERENTE, ACCESE AUTO SI PIETONALE"
 Beneficiar: TRANSDARA S.A.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI SERVICII, AMENAJARI AFERENTE, ACCESE AUTO SI PIETONALE"
Amplasament:	mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.358403 Arad.
Beneficiar:	TRANSDARA S.A.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	297/2023
Data elaborarii:	mai 2023

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este situat in intravilan mun.Arad, in partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confectii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Amplasamentul are o suprafata totala de **23.930 mp** conform extras CF nr. 358403 Arad, are categoria de folosinta curti-constructii si se afla in proprietatea privata a TRANSDARA S.A.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Liviu Rebreanu, nr.95, prin intermediul unui racord asfaltat existent aflat pe latara nordica a terenul studiat.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privata

Sud – teren proprietate privata

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

Zona studiata insumeaza o suprafata de **57.200 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Liviu Rebreanu;

Est – terenuri proprietate privata, curti-constructii cu destinatie comerciala si industriala;

Sud – terenuri proprietate privata, curti-constructii cu destinatie industriala;

Vest – terenuri proprietate privata, curti-constructii cu destinatie institutii publice/servicii;

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare, daca va fi cazul, si amenajarea acceselor in incinta.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in UTR 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c.

Pe terenul propus spre reglementare, a fost aprobat anterior prezentei lucrari, documentatia de urbanism PUZ si RLU „ Construire ansamblu cu functiuni mixte, rezidential – locuinte colective, servicii si comert, cu functiuni complementare si accese” prin HCLM nr. 244/13.05.2021. Conform PUZ si RLU aprobat, functiunea dominanta a zonei este locuire- zona rezidentiala, iar functiunile complementare admise sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Conform C.F. nr. 304822 Arad, pe teren exista urmatoarele constructii :

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Observatii/Referinte
A1.2	358403-C2	Constructii industriale si edilitare	2.454	S. construita la sol:2454 mp; S. construita desfasurata:2454 mp; 1 hala intretinere P
A1.3	358403-C3	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 exhaustor P
A1.4	358403-C4	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 cos de fum P
A1.5	358403-C5	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 buncar S
A1.6	358403-C6	Constructii industriale si edilitare	32	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; 1 magazie P
A1.11	358403-C11	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 spalator grasimi P
A1.12	358403-C12	Constructii industriale si edilitare	790	S. construita la sol:790 mp; S. construita desfasurata:790 mp; 1 atelier mecanic P
A1.13	358403-C13	Constructii industriale si edilitare	16	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; 1 atelier sudura P

Constructiile existente pe amplasament sunt propuse spre demolare, prin documentatii distincte, in etape ulterioare.

Amplasamentul este direct accesibil, atat pentru realizarea circulatiei auto cat si pentru cea pietonala, direct din str. Liviu Rebreanu, aflata la nord de proprietate.

Terenul are o forma de L, cu un front stradal la str. Liviu rebreanu de circa 123 ml, iar latura posterioara (sudica a proprietatii) are o lungime de circa 204 ml. Adancimea maxima a terenului este de circa 147 ml.

Terenul studiat este relativ plan, avand cota de nivel in zona frontului stradal 107,80 NMN.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 748/12.05.2023** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in UTR nr. 13-14, subzona functionala In 13c subzona unitati industriale si depozitare (nepoluante).

Pe terenul propus spre reglementare, a fost aprobat anterior prezentei lucrari, documentatia de urbanism PUZ si RLU „ Construire ansamblu cu functiuni mixte, rezidential – locuinte colective, servicii si comert, cu functiuni complementare si accese” prin HCLM nr. 244/13.05.2021. Conform PUZ si RLU aprobat, functiunea dominanta a zonei este locuire- zona rezidentiala, iar functiunile complementare admise sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea

accesului in incinta (din str. Liviu Rebreanu) si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele zone functionale: zona rezidentiala – locuinte colective, zona cai de comunicatie (Nord), zona constructii industriale nepoluante si depozitare, zona rezidentiala- locuinte colective (Sud, Est), zona rezidentiala- locuinte colective (Est), zona institutii publice/servicii (Vest).

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

S.C. TRANSDARA S.A., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone pentru constructii comerciale/servicii – Galerie comerciala.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din zona rezidentiala – locuinte colective cu functiuni complementare admise - spatii comerciale si prestari servicii, in zona comerciala/servicii.
- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+1E, inaltime la cornisa/atic max. 12 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert – GALERIE COMERCIALA. Inaltimea maxima admisa pentru elemente de signalistica (totem publicitar) va fi de 16.00 m.

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare si amenajarea acceselor in incinta din str. Liviu Rebreanu. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public si proprietatea privata a TRANSDARA S.A.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu zonele invecinate la vest si est de amplasament. Functiunea propusa vine in continuarea dezvoltarii activitatilor de pe parcela aflata la est de amplasament, pe care functioneaza un market Penny.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Functiunea principala (dominanta):

- 1. Zona servicii/comert** – constructii pentru servicii - comert, - GALERIE COMERCIALA si constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 40% din suprafata parcelei.

Funcțiuni complementare:

- 2. Zona cai de comunicatie** – accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;
- 3. Zona verde amenajata** – min. 15% din suprafata parcelei.

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 23.930 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare - existent	23.930	100%	0,00	0,00%
Constructii pentru SERVICII/COMERT – GALERIE COMERCIALA si constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) - propus	0,00	0,00%	9.572	40,00%
ZONE VERZI de incinta (min.15% din suprafata parcelei) - propus	0,00	0,00%	3.589,5	15,00%
ZONA CAI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico edilitare) - propus	0,00	0,00%	10.768,5	45,00%
TOTAL GENERAL	23.930	100%	23.930	100%

Servituti. Nu e cazul.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Prin prezentul studiu nu sunt propuse dotari de interes public si nici zone care sa faca obiectul expropriarii pentru cauza de utilitate publica.

Circulatia si asigurarea acceselor.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Terenul studiat are reglementate prin PUZ si RLU aprobat anterior prezentei documentatii, prin HCLM Arad nr. 244/13.05.2021, doua racorduri la parcela din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Prin prezenta documentatie, pentru noile obiective propuse pe amplasament, se propune realizarea unui singur racord la str. Liviu Rebreanu, conform plansa Conceptul propus. Racordul

se va realiza cu o banda de intrare si doua benzi de iesire, latimea racordului avand in total 14 ml din frontul stradal.

Actualmente, exista un acces auto si pietonal pe proprietate . Terenul are un front stradal de 206 ml.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si incinta.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni intre cele doua accese propuse pe amplasament.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

Pentru constructiile comerciale/servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

Pentru obiectivele propuse pe amplasament, se estimeaza un numar de aproximativ 229 locuri de parcare.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 15%** din suprafata parcelei, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementata se vor amenaja spatii verzi inierbate, cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire si plante perene, intr-un procent de minim 15,00 % (**min. 3.590 mp**). Se vor planta minim 71 arbori (1 arbor la 50 mp de spatiu verde).

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Situatia propusa:

1. Alimentarea cu apa potabila – Necesarul de apă potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la rețeaua de apa potabila a orasului.

Racordarea parcelei la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Liviu Rebreanu și limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bransament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

2. Canalizarea menajera – Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existenta pe strada Liviu Rebreanu, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflata pe strada Liviu Rebreanu.

3. Canalizarea pluviala – Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apa pluviala cu hidrocarburi din parcare si accesul auto va fi colectata prin intermediul unor receptoare si transportata printr-o retea separata pana la un separator de hidrocarburi si namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s si deversata la caminul de racord.

- apa pluviala curata de pe invelitoarea cladirii va fi colectata si transportata printr-o retea separata pana la caminul de racord propus.

Apele pluviale vor fi deversate in rețeaua existenta stradala, de pe strada Liviu Rebreanu, prin intermediul caminelor de racord propuse.

Chiar daca actualmente exista bransament la rețeaua de canalizare pluviala, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

4. Alimentarea cu agent termic – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.

5. Alimentarea cu energie electrica – Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, pentru fiecare parcela, se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectivă a lucrărilor, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

6. Gospodarie comunala – Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor.

In timpul exploatarei investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme si cu autocamioane care vor ajunge si la gabarite de max. 40 tone, cu o frecventa redusa.

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

2. INDICATORII PROPUZI

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

POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20
Regim de inaltime: min. P

POT max = 40,00 %
CUT max = 0,80
Regim de inaltime: max. P+1E
Hmax streasina/atic: 12,00 m , Hmax coama: 14,00 m H max totem: 16,00 m

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Liviu Rebreanu: cladirile pentru comert/ servicii pot fi amplasate la minim 12,00 m de la frontul stradal.

Fata de limita vestica, sudica si estica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, admise pot fi amplasate la minim 12,00 m de la limita de proprietate.

Fata de limita nordica de proprietate, invecinata cu parcela cu CF nr. 358404 Arad: cladirile pentru comert/ servicii, admise pot fi amplasate la minim 4,00 m de la limita de proprietate, dar nu mai putin de H/2 din inaltimea constructiilor propuse.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiri ale incintei propusa spre reglementare.

Regim de inaltime: max. P+1E.

Hmax streasina/atic: 12,00 m , Hmax coama: 14,00 m

H max totem: 16,00 m

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrarii cladirilor in caracterul strazilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m si Hmax. = 2,00 m. Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. =0,80.

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funciunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara, market Penny).

Constructia nou propusa se va integra in ansamblul zonei studiate, tinand cont de faptul ca la est de amplasament se afla deja marketul Penny, functiunea propusa completand functional activitatile existente in imediata vecinatate.

Aproape de amplasament se afla si una dintre facultatile Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii si spatii comerciale.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. De asemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si rețeaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 mp.

4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI A LOCALITATII

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiată.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

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

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

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

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordica a incintei reglementate, inspre domeniul public, str. Liviu Rebreanu.

Documentatia Studiu de oportunitate "P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI SERVICII, AMENAJARI AFERENTE, ACCESE AUTO SI PIETONALE", continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Bransamentul/racordul la retelele tehnico-edilitare din str. Liviu Rebreanu.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare acces in incinta din Strada Liviu Rebreanu;
- b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor

- vecine, proprietate privata;
- c) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
 - d) Realizare cladiri pentru servicii, comert;
 - e) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta;
 - f) Amenajare zone verzi.

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- Conditii de amplasament

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

Un alt argument in favoarea investitiei il reprezinta amplasarea incintei. Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA), adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

- Categorii de costuri

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suporta si preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, respectiv extinderea retelelor de utilitati si a bransamentelor, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

Pentru realizarea investitiei propuse nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie și zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

Arh. Gheorghe SECULICI

arh. Andreea TUTU

