



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: 312/2023
 Faza: P.U.Z.
 Denumire „ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE
 proiect: INDIVIDUALE – IZOLATE, CUPLATE
 SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE
 AFERENTE”
 Beneficiar: CLAIRE IMMOBILIARE s.r.l.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Intravilan Arad, C.F. nr. 314458, 314554 Arad
Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CUI 16700655
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	313/2023
Data elaborarii:	Sept. 2023

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

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este proprietatea privata a CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., se identifica prin **CF-urile nr. 314458 si 314554 Arad**, are o suprafata totala masurata de **9.327 mp**, este liber de constructii, este situat in partea de sud-vest din intravilanul municipiului Arad si are instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z., conform C.U. nr. 1443/19.09.2023.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord – proprietate privata, teren arabil in intravilan, cu destinatia zona de locuinte, avand instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Est – str. Nicolae Iorga;

Sud – proprietate privata Claire Imobiliare s.r.l.;

Vest – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

Zona studiata insumeaza o suprafata de **50.000 mp**.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si extinderea retelelor tehnico-edilitare.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosinta „arabil” si conform PUG mun. Arad este situat in UTR nr. 50, subzona Lmu50a cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, asupra acestuia fiind instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU.

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

Amplasamentul este momentan accesibil din str. Nicolae Iorga, aflat la est de incinta propusa spre reglementare.

Forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara, avand latimea la frontul stradal de 31,48 ml, iar adancimea cuprinsa intre 293,62 ml si 301,91 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientata pe directia vest / est.

Profilul terenului prezinta diferente de nivel de pana la 2,6 m intre partea de est, in dreptul str. Nicolae Iorga (+110,00 NMN) si partea vestica, in dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

In zonele din vecinatate situate pe latura estica, fondul construit este inchegat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime, apartinand cartierului vechi. In partea de nord imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane si terenuri arabile situate in intravilan, si pe alocuri de terenuri cu destinatie rezidentiala – locuinte unifamiliale, iar in partea de sud se afla o zona rezidentiala in curs de executie – Ansamblu de locuinte individuale – cuplate si/sau insiruite, avand PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 201/30.03.2023, in proprietate CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „ Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 1443/19.09.2023** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, functiunea dominanta a zonei: zona comerciala, prestari servicii; functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. In UTR nr. 50 este interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ si RLU.

Subzona Lmu 50a, destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

Reglementarile urbanistice pentru zona pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ vor fi stabilite prin documentatia de urbanism.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la ridicarea interdictiei temporare de construire prin rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta prin largirea profilului stradal al drumului de incinta reglementat in PUZ si RLU pentru ansamblul rezidential aflat la sud de incinta studiată, prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie pietonala 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.

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., in calitate de initiator si beneficiar, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unui **ansamblu rezidential pentru locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu amenajarile aferente –zona verde amenajata, zona cai de comunicatie.**

Intentia beneficiarului urmareste dezvoltarea si extinderea ansamblului de locuinte individuale, cuplate si insiruite aflate in curs de dezvoltare la sud de amplasament. Dezvoltarea propusa pe terenul aflat la sud de amplasamentul

studiat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr 201/30.03.2023 se doreste a fi continuata la partea de nord prin realizarea unui nou sir de parcele cu destinatie rezidentiala, astfel incat drumul de incinta propus sa deserveasca 2 siruri de parcele.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este ridicarea interdictiei temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Unificarea parcelelor existente si stabilirea noilor conditii de parcelare;
- Largirea profilului drumului de incinta reglementat pin PUZ si RLU anterior, aflat la sud de proprietate pana la un profil stradal de 13,00 m.
- reglementarea acceselor in incinta din drumul de incinta reglementat pin PUZ si RLU anterior, aflat la sud de proprietate, si din str. Nicolae Iorga (in cazul Parceleii nr. 3 nou propuse);
- asigurarea utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se propune 1 parcela rezidentiala pentru locuinte individuale de tip izolat in suprafata de aproximativ 4.500 mp, cu front stradal la str. Nicolae Iorga si maxim 8 parcele rezidentiale pentru locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu front stradal la drumul de incinta aflat la sud de proprietate.

Regimul de inaltime propus pentru intreaga incinta este de **maxim S/D+P+1E**.

Pentru realizarea circulatiilor in incinta se propune largirea profilului stradal al drumului reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, avand CF nr. 364321 Arad, pana la o latime de 13 m si realizarea acceselor la noile parcele din acest drum.

Noul profil stradal va avea urmatoarea configuratie de la sud la nord:

- Trotuar, latime 1,10 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcari inierbate/ zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcare inierbate), latime de 2,40 m–reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, latime 6,00 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

Drumul de incinta va ramane in proprietate privata. Drumul va avea o latime carosabila de 7,00 m cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens, cu bucla de intoarcere in partea posterioara a incintei.

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor carosabile din drumul aflat in proprietate privata CLAIRE IMMOBILIARE SRL, reglementat in PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 si asigurarea cu utilitati a noilor parcele propuse, prin racordarea/bransarea acestora la noile extinderi in curs de realizare de-a lungul drumului privat.

Aceste interventii vor viza exclusiv proprietatea privata a CLAIRE IMMOBILIARE SRL, proprietarul parcelei CF nr. 364321 Arad, cu destinatie cai de comunicatii – drum.

In cazul parcelei nou propuse cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale de tip izolat, avand front stradal la str. Nicolae Iorga, interventiile in zona studiate se refera la asigurarea accesului la noua parcela din str. Nicolae Iorga si asigurarea racordului/bransamentului la utilitati aflate in fata proprietatii.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare** aflata actualmente sub interdictie temporara de construire se va dezvolta in concordanta cu prevederile PUG mun. ARAD in vigoare.

Solutiile propuse prin prezenta documentatie respecta zonele de siguranta si de protectie impuse de:

Autostrada A1 – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile. Se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a autostrazii A1.

Linia electrica aeriana – inalta tensiune – se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad. **Astfel, solutiile propuse in vederea realizarii obiectivului prezentei documentatii nu afecteaza traseul de transport public aferent proiectului tehnic mai sus mentionat.**

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:

Funciunea principala (dominanta):

- 1. Zona rezidentiala** – locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime.

Funciuni complementare:

- 2. Zona cai de comunicatie** – largire profil drum de incinta cu dotarile aferente: parte carosabila, trotuar, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, accese auto si pietonale pe proprietati, iar in incinta fiecarei parcele pentru locuinte propuse: platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri;
- 3. Zona verde amenajata** – zona verde compacta; zone verzi de aliniament; zone verzi private de incinta aferente fiecarei parcele cu destinatie rezidentiala (conform HCL Arad 572/2002 si Anexa - Regulament pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Arad).

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 9.327 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat in UTR nr. 50, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	9.327,00	100%	0,00	0,00%
PARCELA CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – AMPLASATA IZOLAT – LOT 3 S= 4.507 mp, reprezentand 48,32% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.802,80	19,33%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	1.126,75	12,08%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei pentru locuinta amplasata individual (minim 35% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.577,45	16,91%

PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – IZOLATA, CUPLATA SI/SAU INSIRUITA – LOTURI: 4-11 S=2.714 mp, reprezentand 29,10% din incinta reglementata, din care:				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.085,60	11,64%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	678,50	7,27%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	949,90	10,19%
PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 1, S= 1.392 mp, reprezentand 14,92% din incinta reglementata, din care:				
Carosabile si parcare - propus	0,00	0,00%	560	6,00%
Trotuare - propus	0,00	0,00%	285	3,06%
Zone verzi de aliniament – propus	0,00	0,00%	547	5,86%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - LOT: 2	0,00	0,00%	714	7,66%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	9.327	100%	9.327	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.

Circulatie si asigurarea acceselor. Amplasamentul este momentan accesibil din str. Nicolae Iorga, aflat la est de amplasamentul reglementat.

Pentru parcela rezidentiala nou propusa (Parcela n. 3) cu front stradal la str. Nicolae Iorga, accesul carosabil si pietonal principal la aceasta se va realiza din str. Nicolae Iorga. Pe Parcela nr. 3, se permite realizarea unui acces auto si pietonal secundar din drumul de incinta aflat la sud de aceasta.

Accesul la restul parcelelor propuse cu destinatie rezidentiala se va realiza din drumul privat aflat la sud de incinta.

Prin prezenta documentatie se propune largirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, pana la o latime de 13,00 m, cu urmatoarea configuratie:

- Trotuar, latime 1,10 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcare inierbate/ zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcare inierbate), latime de 2,40 m–reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, latime 6,00 m – reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023;
- Largire carosabil reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultand 7,00 m de parte carosabila;
- Zona verde de aliniament, latime 1,40 m – propus;
- Trotuar, latime 1,10 m – propus.

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

Parcaje.

Se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil cu functiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativa.

Pe parcela aferenta drumului de incinta se vor asigura aprox. 8 locuri de parcare pentru vizitatori, amplasate in partea vestica a incintei, conform plansa 02A Conceptul propus.

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

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata. Vor fi asigurate spatii verzi dupa cum urmeaza:

- spatii verzi compacte realizate pe parcela cu destinatie ZONA VERDE AMENAJATA COMPACT. Zona alocata spatiilor verzi este generata de zona de protectie fata de autostrada A1.
- spatii verzi de incinta aferente parcelelor pentru locuinte – min. 35% din suprafata totala a parcelei (conform HCL Arad 572/2002 si Anexa - Regulament pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Arad).;
- zone verzi de aliniament, cu o latime de 1,40 m.

BILANT ZONE VERZI	PROPOS	
	mp	%
SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT PARCELELOR PENTRU LOCUINTE (MINIM 35% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPOS), conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.	2.527	27,09%
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	547	5,86%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2	714	7,66%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	3.788	40,61%

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat fiind un teren viran nereglementat, nu este racordat la retelele tehnico-edilitare insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Colonistilor.

Prin PUZ „ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE” aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023, s-au propus extinderi de utilitati din str. Colonistilor, de-a lungul drumui privat de incinta ce deserveste in partea de sud parcele cu destinatie rezidentiala.

Noile parcele cu destinatie rezidentiala propuse prin prezenta documentatie se vor racorda/bransa la utilitatile ce urmeaza a se realiza de-a lungul drumului privat (CF nr. 364321 Arad).

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zona rezidentiala, se va racorda la reseaua de distributie a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – Parcelele de locuinte se vor racorda la reseaua de canalizare a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Pe reseaua de canalizare menajera, in puncte caracteristice, vor fi dispuse camine de vizitare din tuburi de beton.
3. **Canalizarea pluviala** – in zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatilor.

Apele puviale de pe parcelele de locuire 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 suprafetele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip geiger si directionate catre zona verde compacta aflata la limita vestica a amplasamentului.

4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrala pe gaz.
5. **Alimentarea cu energie electrica** –Noile parcele cu destinatie rezidentiala se vor bransa la reseaua extinsa, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – Noile parcele rezidentiale se vor bransa la reseaua extinsa, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.
7. **Gospodarie comunala** – se va folosi platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei propuse prin PUZ aprobat prin HCL Arad nr. 201/30.03.2023. Aceasta platforma se va realiza la limita estica a proprietatii, in imediata apropiere a drumurilor publice.

1.8. Capacitatile de transport admise

Dupa finalizarea lucrarilor de constructii pentru dotarile tehnico-edilitare si locuinte, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme de tonaj mic, exceptie facand masinile de pompieri si de gunoi.

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

Gabarite si configuratia carosabilelor se vor realiza de asa natura incat sa respecte prevederile Normativului P118 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

2. INDICATORII PROPUȘI

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

Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici minimi
POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20
Regim de inaltime: min. P

Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici maximi
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1
Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 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.

Se propune realizarea unor parcele cu functiune rezidentiala, cu o latime de minim 9 m – pentru parcelele pe care se amplaseaza locuinte insiruite si de minim 12 m pentru parcelele destinate locuintelor cuplate sau izolate.

Se propune realizarea unei parcele cu destinatie rezidentiala – locuinta individuala de tip izolat, in suprafata de aproximativ 4.500 mp, avand front stradal si acces principal la strada Nicolae Iorga si a maxim 8 parcele de locuinte izolate, cuplate si/sau insiruite, cu front stradal pe drumul privat de incinta.

Parcelele de capat ale locuintelor insiruite vor avea o latime la frontul stradal de minim 12 m.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: cladirile vor fi retrase minim 9,40 m, retragere generata de zona de protectie a liniei electrice LEA 110 kV.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drum de incinta: cladirile vor fi retrase minim 1,00 m si maxim 6,00 m de la frontul stradal.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita nordica): cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

In cazul parcelei rezidentiale nr. 3, retragerea fata de limita posterioara (limita vestică a parcelei) este de minim 20,00 m.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa de +3,00 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie **max. P**.

Fata de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuinte izolate** - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura inasa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuinte cuplate** – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- pentru **locuinte insiruite** – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m. Imprejmuirea la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse.

Pentru a fi constructibila, o parcela cu destinatia zona de locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- front stradal de min. 9 m pentru locuintele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima si ultima casa dintr-un sir de locuinte insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru locuinte amplasate cuplat sau izolat;
- **parcela nr. 3** va ocupa tot frontul stradal al terenului studiat (str. Nicolae Iorga);
- **suprafata minima** a parcelei rezidentiale nr. 3 va fi de **4.500 mp**.

- adancimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A – Conceptul propus;

Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de **11 parcele, din care:**

- Maxim **9 parcele** cu destinatie **rezidentiala- locuinte individuale – izolate, cuplate si/sau insiruite;**
- Minim **1 parcela** cu destinatie **cai de comunicatie terestra** – drum de incinta si parcare;
- Minim **1 parcela** cu destinatie **zona verde compacta;**

Pentru parcela rezidentiala nr. 3 se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga si 1 acces din drumul de incinta aflat la sud de parcela propusa.

Pentru parcelele propuse cu destinatie rezidentiala care se acceseaza din drumul privat de incinta se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, functie de solutia arhitecturala.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

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

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Funciunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii propuse prin PUG mun. Arad, si anume preponderent zona destinata locuintelor cu regim mic de inaltime si prin continuarea unei zone rezidentiale deja reglementate, aflata la sud de amplasament, noua dezvoltare folosind infrastructura propusa prin documentatia anterioara.

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

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

Zona studiata se va dezvolta in urmatoarea perioada dat fiind si proiectul privind Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare in curs de realizare, traseu care afecteaza inclusiv strada Economilor, strada aflata la 175 m de amplasamentul reglementat prin prezenta documentatie.

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

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica o zona neconstruita din intravilanul existent insa inca nedezvoltat al municipiului, in concordanta cu prevederile PUG mun. Arad pentru zona respectiva.

Astfel, un teren viran avand destinatia zona de locuinte cu regim mic de inaltime, avand instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z. va fi valorificata si integrata prin realizarea unor parcelari dedicate locuintelor individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit in regim de inaltime S/D+P+1E. Drumul de incinta ce va asigura accesul atat la parcelele rezidentiale aflate la sud de acesta, deja reglementate prin documentatie de urbanism anterior aprobata, cat si la noile parcele rezidentiale propuse prin prezenta documentatie se va realiza conform PUZ aprobat prin HCL nr. 201/30.03.2023 dar tinandu-se cont si de largirea acestuia pana la o latime de profil stradal de 13,00 m, conform prezentei documentatii. Toate costurile vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat.

CLAIRE IMMOBILIARE SRL fiind o societate care activeaza in domeniul constructiilor, realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre beneficiar.

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 extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a cailor de comunicatie cu destinatie publica si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

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 extinderea utilitatilor (existente in proximitatea terenului) pana la incinta reglementata, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

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 estica a incintei reglementate, adiacenta strazii Nicolae Iorga.

Va fi publicat un anunt privind intentiile beneficiarului in presa locala, iar documentatia Studiu de oportunitate "**ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE**", continand piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Mun. Arad si postata pe site-ul propriu.

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 mun. 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.

Toate costurile vor fi suportate de catre initiator.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Conectarea incintei studiate la drumul de incinta in curs de executie, aflat la sud de proprietate (CF nr. 364321 Arad), in proprietatea privata a CLAIRE IMMOBILIARE SRL;
- b) Racordarea/Bransarea la retelele tehnico-edilitare in corelare cu lucrarile proiectate si aprobate pentru PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE", aprobat cu HCL Arad nr. 201/30.03.2023.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Ridicarea interdictiei temporare de construire pentru zona identificata prin CF nr. 314458 Arad si CF nr. 314554 Arad;
- b) Unificare parcele existente;
- c) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie;
- d) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- e) Racordarea/Bransarea parcelelor rezidentiale la retelele de utilitati aflate pestr. Nicolae Iorga, respectiv pe drumul privat de incinta;

f) Amenajare zone verzi.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

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 SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: Amenajare cai de comunicatie si dotari tehnico-edilitare in zona reglementata, conform prevederi PUZ	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Autorizarea, executarea lucrarilor de construire pentru obiectivele propuse pe fiecare parcela cu destinatia locuire.	Proprietarul fiecărei parcele rezidentiale
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: Amenajare cai de comunicatie si dotari tehnico-edilitare in zona reglementata, conform prevederi PUZ	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru obiectivele propuse pe fiecare parcela cu destinatia locuire.	Proprietarul fiecărei parcele rezidentiale
Etapa VII	Declararea in vederea impunerii la organele financiare locale si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V si VI.	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Concretizarea investitiei contribuie la dezvoltarea zonei de case existente, in concordanta cu prevederile PUG mun. Arad.

Prin realizarea ansamblului rezidential care face obiectul prezentei documentatii, se contribuie la dezvoltarea fondului construit din noile zone dedicate locuintelor conform PUG mun. Arad.

Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu strazile existente in zona si cu viitorul traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care asigura legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare

Datorita pozitiei amplasamentului, a zonelor functionale inconjuratoare si a asigurarii continuitatii cailor de circulatie nu vor fi afectate negativ vecinatatile amplasamentului.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Intocmit,

Arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2