



**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: 334/2024  
Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE  
Denumire „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI  
proiect: SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”  
Beneficiar: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”
<b>Amplasament:</b>	mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad.
<b>Beneficiar:</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	334/2023
<b>Data elaborarii:</b>	Februarie 2024

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

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este proprietatea privata a PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l. si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Cat. teren
1	<b>347982</b>	<b>834</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
2	<b>347983</b>	<b>835</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
	<b>TOTAL</b>	<b>1.669</b>		

Cele doua terenuri sunt libere de constructii.

Conform extrasului CF nr. 347982 Arad – b-dul General Ion Dragalina, nr. 11, imobilul are notat drept de SERVITUTE de trecere cu pasul si automobilul pe parcela cu nr. top. 8569/11/1/2 din CF nr.10200 Arad.

Conform extraselor de Carte Funciara nr. 347982 Arad si 347983 Arad , ambele imobile au intabulat drept de ipoteca legala in favoarea MARANDIUC CIPRIAN.

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, pe b-dul General Ion Dragalina (CF nr. 347982 Arad) si pe str. Dacilor nr. 6 (CF nr. 347983 Arad) , fiind inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP Arad, aprobat prin HCL nr. 201/2014, amplasamentul se afla in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala Lm III 65.

## **Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:**

**Nord** – imobile locuinte colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad ), imobile locuinte individuale (CF nr. 344348 Arad );

**Est** – str. Dacilor;

**Sud** – imobil locuinte colective D+P+1E (CF nr. 30226 Arad 5 ), imobile locuinte individuale (CF nr. 314042 Arad );

**Vest** – terenuri proprietate privata reprezentand curti ale imobilelor de locuinte colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad , CF nr. 304189 Arad , CF nr. 304187 Arad);

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 16.000 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – Zona de locuinte individuale si colective din partea de nord a cvartalului, pana la str. Mozart.

**Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dacilor;

**Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului, pana la str. Paris;

**Vest** – zona de locuinte individuale si colective din partea de vest a cvartalului, pana la b-dul Gen. Ion Dragalina.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si bransarea/racordarea incintei la retelele tehnico-edilitare aflate in vecinatate.

### **1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat**

---

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr.347983 Arad sunt partial imprejmuite.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la est de str. Dacilor, la vest (prin intermediul servitutilor de trecere) de b-dul gen. I.Dragalina iar pe celelalte laturi de proprietati private cu functiune rezidentiala – locuinte individuale si colective.

Forma terenului este neregulata, avand o forma de L, cu un front stradal de 19,48 ml pe strada Dacilor si o adancime de maxim 65,51 ml. In zona din spate a parcelei, aceasta se lateste, ajungand la o latime de aprox. 39,15 ml spre b-dul Dragalina.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de est (110,00 NMN) si cea de vest (110,50 NMN) a amplasamentului.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de:

- locuinte colective cu regim similar de inaltime (S+P+3E la nord de amplasament, D+P+1E la sud de amplasament);
- locuinte colective – imobil S+P+4E – la vest de amplasament;

### **1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat**

---

Conform **certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR6, SIR31, LmIII65 – Locuinte individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

In vederea realizarii investitiei "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE" (echiparea edilitara, zona

verde amenajata, imprejmui, rezolvarea acceselor la incinta reglementata, sistematizare verticala)” se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente 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 situat la o distanta de aproximativ 120 m de raul Mures, aflat la sud de amplasament.

### **1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse**

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOTs.r.l., in calitate de initiator si beneficiar, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii unui ansamblu pentru locuinte colective, cu parter partial comercial/servicii, cu amenajarile si dotarile aferente.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reglementarea acceselor in incinta din str. Dacilor si b-dul Gen. Ion Dragalina , in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- 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;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

In zona studiate interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dacilor (aflata la est de amplasament), din Bdul Gen. Ion Dragalina (aflat la vest de amplasament) si la racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a s.c. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l., proprietarul zonei propusa spre reglementare.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire cu **regim de inaltime maxim D + P + 3E + 1Er** care insumeaza un numar **maxim de 21 unitati**, din care maxim 20 apartamente cu destinatia de locuinta cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 1 spatiu comercial/de servicii (comert, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului corp A. Totodata, la nivelul demisolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din str. Dacilor, prin intermediul unei rampe auto iar iesirea de pe proprietate se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina. La nivelul parterului, intre cele 2 corpuri de cladire, deasupra demisolului, se va amenaja parte din zona verde aferenta functiunii propuse.

Din punct de vedere conceptual, se propune reglementarea unui ansamblu format din 2 corpuri de cladire ( Corp A si Corp B), cu inaltime maxima de D + P + 3E + 1Er pentru ambele corpuri de cladire. La demisolul ansamblului rezidential, inclusiv intre cele 2 corpuri de cladire, se vor realiza locuri de parcare aferente apartamentelor propuse.

Corpul de cladire A se va realiza la frontul stradal al str. Dacilor, astfel incat sa pastreze aliniamentul generat de cladirea aflata la nord de incinta studiata. In corpul A se prevede curte de lumina. Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, propus la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 15 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 22,5 m fata de cele mai apropiate constructii din sud).

Pentru totalul de 21 unitati maxim reglementate prin proiect, se vor asigura un numar de 32 locuri de paracre. Acestea vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate astfel: **total de 32 locuri de parcare, din care 30 locuri de parcare alocate pentru apartamentele cu destinatia de locuinta (20 de apartamente x 1,5 loc/parcare/apartament) si 2 locuri de parcare pentru spatiul cu destinatie servicii/birou.** Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **2 locuri de parcare/spatiu.** In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus (1,5 loc de parcare / apartament locuinta si 2 locuri/parcare/apartament birou/spatiu servicii)..

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 417 mp si se vor planta minim 9 arbori, conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Zona verde va fi amenajata preponderent deasupra demisolului care incorporeaza parcarile auto.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

## **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 rezidentiala cu parter servicii/comert** – constructie cu destinatia locuinte colective, partial spatii de servicii /comert ( birouri, salon infrumusetare corporala, etc.) si parcari la nivelul demisolului.

### **Functiuni complementare:**

- 2. Zona verde de incinta** – zona verde amenajata, in suprafata de min. 25% din suprafata incintei reglementate.
- 3. Zona cai de comunicatie** – accese, alei carosabile si pietonale, parcari, platforme si amenajarile tehnico-edilitare;

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent</b>	835,00	50,03%	0,00	0,00%
<b>Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent</b>	834,00	49,97%	0,00	0,00%

<b>Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)</b>	0,00	0,00%	584	35,00%
<b>Zone verzi de incinta, inclusiv terse inierbate deasupra demisolului (min. 25%)</b>	0,00	0,00%	417	25,00%
<b>Alei pietonale deasupra demisolului</b>	0,00	0,00%	167	10,00%
<b>Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta</b>	0,00	0,00%	501	30,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.669,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.669,00</b>	<b>100,00%</b>

**Servituti.** Se pastreaza servitutea notata in CF nr. 347982 Arad privind trecerea cu pasul si automobilul pe parcelele CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad, spre b-dul Gen Ion Dragalina.

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

**Dotari de interes public.** Nu e cazul.

#### **Circulatie si asigurarea acceselor.**

Incinta este accesata din strada Dacilor, aflata pe latura estica a amplasamentului. Totodata, incinta se acceseaza si din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor cu CF nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) si CF nr. 304191 Arad (nr. cad. 14812) pe care este instituita servitute de trecere cu pasul si automobilul.

Noul ansamblu rezidential se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de min. 3,5 m. Iesirea din incinta se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 6,70 ml. Astfel, in incinta se propune o circulatie cu sens unic, cu intrare din str. Dacilor si iesire in b-dul Gen. Ion Dragalina.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul strazii Dacilor sau b-dul Dragalina.

Pentru realizarea accesului carosabil din str. Dacilor vor fi afectate suprafete din domeniul public in proprietatea STATULUI ROMAN, in administrarea Mun. Arad (CF nr. 355514 Arad – str. Dacilor).

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

#### **Parcaje.**

Numarul total al locurilor de parcare amenajate in incinta va fi de **32 locuri** de parcare.

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul demisolului **min. 1,5 locuri de parcare/apartament**, rezultand un numar de **30 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

**Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou**. Acestea se vor amplasa de asemenea la nivelul demisolului.

Numarul total al locurilor de parcare amenajate in incinta va fi de **32 locuri** de parcare.

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

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 amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20.**

Zona verde se va amenaja atat la nivelul solului cat si peste zona demisolului aflat intre cele 2 corpuri de cladire. In aceasta zona a demisolului este amenajata parcare auto acoperita.

### **Echiparea tehnico-edilitara.**

#### Situatia existenta:

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

#### Situatia propusa:

**1. Alimentarea cu apa potabila** – Necessarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe strada Dacilor si pe b-dul Dragalina, in fata amplasamentului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Racordarea parcelei la reseaua stradala se va face printr-un camin de apometru, amplasat intre str. Dacilor / b-dul Dragalina si limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa incadrat de doi robineti de inchidere cu mufa. Caminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fonta necarosabile.

La trecerile prin fundatii conductele trebuie protejate cu tub de protectie din teava de otel neagra, iar golurile etansate.

Conducta de bransament va fi dimensionata corespunzator din punct de vedere hidraulic si al incarcarilor statice la care va fi supusa, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

**2. Reteaua de apa pentru incendiu** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

**3. Canalizarea menajera** - Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la reseaua existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

**4. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

**5. Alimentarea cu energie electrica** – se va face printr-un racord la reseaua stradala existenta in zona, pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiata sa se faca prin linii electrice subterane de joasa tensiune, atat pentru cladiri cat si pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectiva a lucrarilor, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a energiei electrice (sc Enel Distributie sa, UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

**6. Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

**7. Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

**Pentru zona de servicii**, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

### 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, nu exista un volum semnificativ de produse ce vor circula in incinta, decat cel de tip casnic.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu genereaza alte emisii de noxe.

Intentia investitorului vizand dezvoltarea unei cladiri pentru locuinte colective cu demisol si parter partial comercial/prestari servicii, dupa finalizarea lucrarilor de constructii, circulatia se va desfasura cu autoturisme de tonaj mic – max. 3,5 t, cu exceptia masinilor pentru gospodarie comunală, pompieri, ambulanta si pentru alimentare parter comercial, dupa caz.

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

## 2. INDICATORII PROPUȘI

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

Valori minime	Valori maxime
POT min = 20,00 %	POT max. (corp A si corp B) = 35% (la nivelele P + 3E + Er) POT max. la nivelul demisolului pentru parcuri si circulatii verticale = 70% (Demisol)
CUT min = 0,75	CUT max = 2,40 (inclusiv parcuri demisol)
Regim de inaltime: min. P+2	Regim de inaltime: CORP A: max. D+P+3E+1Er CORP B: max. D+P+3E+1Er Parcare acoperita: Demisol si terasa zona verde
Hmin = 10,00 m	CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala. H max. etaj retras: 18,00 m CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)

## 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. Dacilor :** Corpul de cladire A se va realiza in aliniamentul stradal al constructiei existente pe parcela aflata la nord de incinta (imobil locuinte colective S+P+3E) si va ocupa frontul stradal.

Fata de limita sudica si nordica de proprietate (limitele laterale): **corpul de cladire A** poate fi amplasat pe limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor parcelelor invecinate, conform plansei 02 A – Conceptul propus.

Fata de limita vestica de proprietate (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras fata de limita posterioara de proprietate **minim 40,00 m**, conform plansei 02 A – Conceptul propus.

Corpul de cladire B se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: fata de limita nordica – min. 10,00 m; fata de limita sudica – min. 2,00 m; fata de limita estica – min. 3,00 m; fata de limita vestica – min. 6,00 m. Etajul retras al corpului B se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Ansamblul rezidential va avea urmatorul regim de inaltime:

Corp A – max. D+P+3E+1Er si Corp B – max. D+P+3E+1Er.

Retragerea etajului retras al corpului de cladire A se va realiza obligatoriu pe latura de est a constructiei (inspre strada Dacilor). Pe laturile sudica si vestica a corpului de cladire A se pot realiza retrageri ale ultimului nivel, dar nu este obligatoriu. Nu este admisa retragerea ultimului nivel pe latura nordica. Etajul retras se prevede cu o diminuare a suprafetei de minim 10 % fata de etajul inferior.

Intre cele 2 corpuri de cladire se propune realizarea unui demisol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta, la nivelul parterului.

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

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

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

Funcțiunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale. Prin aceasta abordare se urmareste diversificarea functiunilor complementare locuirii astfel incat locuitorii din zona sa beneficieze in imediata vecinatate si de alte activitati, cu respectarea compatibilitatii functiunilor si armonizarea regimului de inaltime conform RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.



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

---

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

---

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si incheaga o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unui imobil in regim de inaltime max. D+P+3E+1Er, Hmax. 18,00 m care sa adaposteasca maxim 20 apartamente cu pana la 2, 3 si/sau 4 camere, si 1 spatiu de servicii (servicii, birouri, salon infrumusetare corporala, etc.) la nivelul parterului, cu toate dotarile si amenajarile necesare bunei functionari.

PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l. 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 amenajarea acceselor, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

---

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

---

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

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei, precum si pentru 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.

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) Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
- b) Bransarea/racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

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

<b>Etapa</b>	<b>Denumire lucrare</b>	<b>Investitor / Finantator</b>
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta,	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

## **8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire individuala si colectiva.

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

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

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

Specialist cu drept de semnatura RUR, Dz1-Dz2

**arh. Andreea TUȚU**