



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024  
S.O.  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

<b>Denumire proiect:</b>	<b>P.U.Z. si R.L.U. – “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE”</b>
<b>Amplasament:</b>	Mun. Arad, Bulevardul Stefan Augustin Doinas, nr. 16, jud. Arad
<b>Beneficiar:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	400/2024
<b>Data elaborarii:</b>	februarie 2025

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

Zona studiată este situată în zona centrala a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad.

Incinta studiată este amplasată pe B-dul Ștefan Augustin Doinaș, parte a unui front continuu de fațade.

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate functionala Lm III 50 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	CF nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Categorie teren
1	<b>341673</b>	<b>700 mp</b>	Tara Plan s.r.l. , Ursachi Daniela Florina, Ursachi Claudiu Stefan Prokai Ildiko.	Curti constructii
2	<b>341674</b>	<b>873 mp</b>	Ursachi Daniela Florina	Curti constructii
	<b>TOTAL</b>	<b>1.573 mp</b>		

Pe terenul conform CF nr.341673 Arad (700 mp ) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P
- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Terenul conform CF nr.341674 Arad (873 mp ) este liber de constructii.

Pentru intreaga incinta, indicatorii urbanistici **existenti** sunt urmatoarii:

**P.O.T. existent: 29,18 %**

**C.U.T. existent: 0,43**

Pe extras CF nr. 341673 Arad este notata servitute de trecere pe parcela top. nr. 300/1 (actual CF nr. 341673 Arad) in favoarea parcelei cu top. nr. 300/2 (actual CF nr. 341674 Arad).

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

Nord – teren proprietate privata – CF nr. 300352 Arad;

Vest – b-dul Stefan Augustin Doinas;

Sud – teren proprietate privata - CF nr. 312743 Arad, CF nr. 302472 Arad, CF nr. 302477 Arad;

Est – teren proprietate privata - CF nr. 346156 Arad si CF nr. 311986 Arad.

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 17.700 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – zonele functionale invecinate amplasamentului;

**Vest** – zonele functionale situate vis-a-vis de Bdul Stefan Augustin Doinas;

**Sud** – zonele functionale invecinate amplasamentului;

**Est** – str. Tudor Vladimirescu

Interventiile urbanistice din zona reglementata vor viza inclusiv solutiile acceselor in incinta din Bdul St. A. Doinas prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si bransarea/racordarea incintei la retelele tehnico-edilitare aflate in vecinatate.

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, alaturate, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr.341673 Arad si CF nr.341674 Arad sunt imprejmuite pe toate laturile.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, fiind delimitat la vest de B-dul St. A. Doinas, iar la nord, est si sud de proprietati private, curti-constructii.

Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul are un front stradal la B-dul St. A. Doinas de 24,67 ml, fiind ocupat in integralitate de corpul de cladire C1.

Corpul de cladire C1, aferent CF nr. 341673 Arad, este compus din 3 apartamente, din care 2 apartamente au destinatia de locuinta (s+p) si 1 apartament este amplasat la subsol cu destinatia de boxa.

Corpul de cladire C2, aferent CF nr. 341673 Arad, este amplasat in interiorul proprietatii, este alipit la latura sudica a amplasamentului si are destinatia de locuinta- regim de inaltime parter. In corpul de cladire C2 exista o singura unitate locativa.

Corpul de cladire C3 este o anexa – regim de inaltime parter, si este amplasat la limita posterioara de proprietate. In corpul de cladire C3 exista o singura unitate locativa.

In cele 3 corpuri de cladire existente, numarul total de apartamente existent este de 5 buc.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de nivel nesemnificative.

In zonele din vecinatate fondul construit este incheat, cu functiune mixta, fiind reprezentat de:

- locuinte de tip condominiu cu regim mic de inaltime (max. S/D+P+2E) aflate la nord de amplasament;
- locuinte colective cu regim mediu de inaltime P+4E + Er, aflate vis-a-vis de Bdul St. A. Doinas;
- constructie cu destinatia de servicii – sediu birouri, aflata la sud de amplasament;
- constructie cu destinatia de servicii – sediu birouri, aflata la est de amplasament;

Vecinatatile incintei propuse spre reglementare sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, cladiri rezidentiale ale tesutului vechi al orasului cu locuinte unifamiliale sau mai multe apartamente, constructii de servicii si institutii publice, constructii de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si anume blocuri de locuit P+4E+Er.

Ca o particularitate a acestei proprietati, pozitia terenului fiind in zona ultracentrala a municipiului Arad, unde gradul de ocupare al terenurilor este foarte mare, in cazul locuintelor colective si a constructiilor cu destinatia servicii/comert, procentul de ocupare al terenului ajungand in unele cazuri pana la 80%, la acest moment avem POT existent de doar 29,18%.

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu infrastructura publica complexa, conectat la toate retelele de utilitati si la structura rutiera. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 500 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, etc.

În zonă există dotări de interes public, și anume: Spitalul Municipal, Piata Mihai Viteazul-piata agroalimentara, institutii bancare, entitati administrative, centru comercial, gara centrala, statii de tramvai si autobus, taximetrie, cabinete medicale, birouri notariale, promenada Malul Muresului.

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024** emis de primăria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este încadrat în ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuința individuală/condominiu, cu regim de înălțime S+P, imobil construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3E.

Prevederile pentru subzona funcțională ZIR3, SIR5 sunt:

*(3) Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:*

*a) locuințe individuale/condominii de tip vile (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

*b) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică și comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) și construcții pentru alimentație publică- amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

*c) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

*d) construcții de sănătate cu destinația de:  
dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi, creșă, amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

*e) construcții de învățământ cu destinația de:  
grădinițe amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

f) construcții de turism cu destinația de tip:

hostel- 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

g) construcții de agrement: loc de joacă pentru copii

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la aliniatul 3);

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametrii funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

și a căror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții presupun crearea de accese noi la parterul blocurilor de locuințe existente, în afară de blocurile M6 și M7.

b) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

c) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).

d) autoservice;

e) spălătorii auto;

f) orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru două situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

Pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

*Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzona Istorică de Referință 5.*

*CUT maxim = 1,00 pentru P+1  
= 1,40 pentru P+2  
= 1,60 pentru P+3*

*Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile admise la alin. (3), până la un regim de înălțime maxim admis în zonă*

*POT maxim = 40%  
CUT maxim = 1,00- pentru P+1  
= 1,20 pentru P+2  
= 1,60- pentru P+3*

*Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform alin. (4), POT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:*

- *regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)*
- *amplasării la aliniamentul stradal a construcțiilor principale*

In vederea realizării investiției „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE” se va întocmi o documentație de urbanism tip PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la: reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înalțimi maxime etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea acceselor în incinta din Bdul St. A. Doinas.

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

Amplasamentul nu este situat în zona inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanță de aproximativ 700 m de râul Mures, aflat la est de amplasament.

### **1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse**

TARA PLAN s.r.l., în calitate de inițiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii de indicatori urbanistici pentru incinta, posibilitatea reconfigurării corpurilor de clădire C1 și C2 de pe amplasament prin remodelare/extindere și supraetajare și schimbarea parțială a destinației incintei propusă spre reglementare din exclusiv locuire colectivă (în fapt) în mixt - zonă rezidențială și servicii/ comerț, funcțiuni complementare. Corpul C3 nu se va modifica, cel mult se permite demolarea sa.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este stabilirea unei noi funcțiuni și reglementarea condițiilor de constructibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția inițiatorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înalțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înalțime, a retragerii

cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- reglementarea accesului in incinta din Bdul St. A. Doinas, 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 obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Nu sunt propuse interventii urbanistice in zona studiata. Accesul auto existent pe proprietate se poate pastra sau repositiona oriunde pe lungimea frontului stradal, functie de solutia propusa la autorizatia de construire. Racordul la retelele tehnico-edilitare se va redimensiona pentru asigurarea capacitatii optime aferente obiectivelor propuse pe amplasament, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a initiatorului privat, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

**Zona studiată** are suprafata de **17.700 mp**, interventiile urbanistice în zonă se referă exclusiv la redimensionarea unor branșamente/ racorduri, dacă este cazul și la amenajarea accesului carosabil existent dinspre Bdul St. A. Doinas spre parcajele propuse în incinta reglementată, daca solutia de arhitectura impune schimbarea pozitiei accesului actual.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafata totala de **1.573 mp**. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la unificarea celor 2 parcele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, stabilirea de noi indicatori urbanistici in incinta nou creata, a regimului de inaltime maxim permis, schimbarea functiunii existente in incinta, posibilitati de modificare a corpurilor de cladire C1 și C2 (actualmente amplasate pe imobilul cu CF nr. 341673 Arad), din functiune rezidentiala – condominiu, in mixt – rezidential si servicii/comert. **Corpurile de cladire C1, C2 si C3** existente in incinta sunt corpuri independente.

In incinta propusa spre reglementare, compusa din imobilele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

**Funcțiuni propuse:**

Zona functionala Z1: constructii pentru locuinte colective cu parter servicii/comert;

Zona functionala Z2: constructii anexe - filigorii;

Zona functionala Z3: constructii anexe si amenajari de tip carport/copertine auto.

**Regim de inaltime propus:**

Zona 1 : Max. S+P+3E, Hmax streasina:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;

Zona 2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto (exclus garaje), cu un regim de inaltime Parter.

**Numarul total maxim de unitati individuale care se propun in incinta reglementata este de 14 astfel de unitati.**

De exemplu, in situatia in care se vor demola corp de cladire C2 si/sau C3, in corpul de cladire C1 se permite amplasarea numarului maxim de Unitati Individuale, respectiv 14 buc. Se va respecta limita maxima de 14 Unitati Individuale in incinta, dar repartizarea acestora se poate face in toate cele 3 cladiri existente sau doar in 2 cladiri (daca se va demola o cladire din incinta) sau doar in C1 (daca se vor demola cele 2 cladiri din incinta – C2 si C3).

**POT max.** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert** si constructii anexe de tip **carport/copertine autoturisme, filigorii: max. 40%** ( S.constr. max. 629,20 mp).

din care,

**POT max.** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert: max. 35%** ( S constr. propusa max. 550,55 mp).

**POT max.** propus pentru constructii anexe de tip **carport/copertine autoturisme, filigorii: max. 5%** ( S constr. propusa max. 78,65 mp).

**CUT max. propus: 1,60** (Suprafata construita desfasurata maxim 2.516,80 mp.).

**In intreaga incinta se propune un numar de maxim 14 unitati individuale.**

Acest numar maxim 14 Unitati Individuale este compus din minim 1 Unitate Individuala cu destinatia de spatiu servicii/birouri.

Aceasta cantitate totala de 14 Unitati Individuale poate fi repartizata intre C1, C2 si C3, functie de solutia aleasa la faza D.T.A.C. cu singura conditie, ca suma acestora sa se incadreze in limita a maxim 14 Unitati Individuale.

**Corpul de cladire C1 este format actualmente din 3 unitati individuale: 2 apartamente cu functiune rezidentiala si al 3 lea cu destinatia de boxa (amplasat la subsolul cladirii C1).** Se propune reconfigurarea partiului cladirii C1 existente si supraetajarea acestuia pana la un regim de inaltime nou de maxim S+P+3E. Numarul maxim de unitati individuale propus in incinta este de 14, din care minim 1 unitate individuala cu functiunea de servicii/comert, la parterul imobilului. Functie de solutia tehnica aleasa in etapele urmatoare, exista si posibilitatea renuntarii la subsol, acesta nu este obligatoriu de pastrat.

**Corpul de cladire C2** este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu functiune rezidentiala si un regim de inaltime Parter. Se propune/permite un regim maxim de inaltime S+P+3E.

**Corpul de cladire C3** este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu destinatie conf CF nr. 341573 Arad de locuinta si un regim de inaltime Parter. Aceasta constructie reprezinta o anexa. Se propune pastrarea regimului de inaltime si suprafetei actuale a acestui corp de cladire, fara posibilitate ulterioara de majorare a indicatorilor urbanistici sau regimului de inaltime aferent acestui corp de cladire.

In cazul in care Corpul de cladire C3 se pastreaza, materialele utilizate la interventiile de remodelare si/sau modernizare ale acestuia vor fi de cea mai buna calitate, modificarile constructiei C3 realizandu-se prin articulare volumetrica si de materiale, conform corpurilor de cladire principale din incinta si a aspectului general al zonei.

**Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1, constructie care face parte din categoria III – imobil constructie cu valoare ambientala.**



**Este posibila demolarea ulterioara a corpurilor de cladire C2 si C3, acestea neavand o valoare arhitecturala ambientala si fiind plasate in interiorul incintei, fara vizibilitate în aliniamentul stradal.**

**Reconfigurarea corpului de cladire C1** se va face in asa fel incat sa pastreze aliniamentul la frontul stradal si alipirea la calcanele cladirilor invecinate pe laturile de nord si sud ale amplasamentului.

**Corpul de cladire C2** este actualmente corp independent, amplasat in interiorul incintei, lipit pe latura sudica a amplasamentului, la calcanul cladirii existente al parcelei vecine. Acest corp de cladire isi poate pastra pozitia actuala, neschimbata sau sint permise lucrari de remodelare, apartamentare, extindere si supraetajare pana la un regim de inaltime maxim S+P+3E. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza neschimbat, asa cum este acum, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

**Corpul de cladire C3** este actualmente corp independent, amplasat la limita posterioara a incintei, pe laturile nordica si estica de proprietate. Acest corp de cladire nu poate fi extins sau supraetajat, ci doar modernizat, pastrandu-si pozitia actuala. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

In incinta studiata se asigura o zona destinata locurilor de parcare propuse, cu posibilitatea realizarii de carporturi, umbrare, parasolare. Zona destinata amplasarii constructiilor pentru autoturisme (carporturi, umbrare, parasolare) este reprezentata in plansa 02A\_Conceptul propus.

In incinta studiata, se pot realiza constructii noi sau extinderi ale constructiilor existente strict pentru corpurile de cladire C1 si C2. Corpul de cladire C3 este permis doar a fi pastrat asa cum este acum (ca si pozitionare, suprafata, regim de inaltime, numar Unitati Individuale) sau a fi demolat. Nu se permite supraetajarea acestuia sau cresterea suprafetei actuale.

Se permite realizarea de extinderi ale constructiilor existente sau realizarea de constructii noi, cu urmatoarele conditii:

- incadrarea in limitele construibile propuse, conform plansa 02A\_Conceptul propus;
- respectarea regimului de inaltime maxim admis in cadrul fiecarei zone construibile propuse;
- 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, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.
- incadrarea in indicatorii urbanistici POT si CUT propusi prin prezenta documentatie.

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta. Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996. Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport sau umbrar pentru protectia solara dacă se va realiza numărul maxim de 14 unități individuale în incintă. In scenariul in care din numarul total de 14 buc unitati individuale, 12 unitati individuale vor fi destinate locuirii iar 2 unitati individuale vor fi destinate functiunii de servicii/comert, atunci numarul minim de locuri de parcare va fi de 16 buc ( 12x1 parcare + 2x2 parcare). Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități individuale față de maximul admis de 14, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula 1 loc parcare/apartament locuință și min. 2 locuri de parcare/spatiu cu destinația de servicii/comert.

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 suprafeței 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. 394 mp si se vor asigura minim 10 arbori (8 buc pt. zona verde + 2 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

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:

### **Funcțiunea principală (dominantă):**

- 1. Zona locuinte colective cu functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

### **Subzone functionale:**

- 1. Zona pentru constructii anexe –**, filigorii, cu regim de inaltime max. Parter.
- 2. Zona pentru carporturi, umbrare auto** cu regim de inaltime max. Parter.
- 3. Zona verde de incinta –** zona verde amenajata, in suprafata de min. 25% din suprafata incintei reglementate, conf. HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.
- 4. Zona cai de comunicatie –** accese, alei carosabile si pietonale, parcare, platforme si amenajarile tehnico-edilitare;

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent</b>	1.573	100%	0	0,00%
<b>Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii</b>	0,00	0,00%	629	40,00%



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

<b>anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)</b>				
<b>Zone verzi de incinta (min. 25%)</b>	0,00	0,00%	394	25,00%
<b>Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta</b>	0,00	0,00%	550	35,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.573</b>	<b>100%</b>	<b>1.573</b>	<b>100%</b>

**Servituti.** Se pastreaza servitutea de trecere pe parcela top. nr. 300/1 (actual CF nr. 341673 Arad) in favoarea parcelei cu top. nr. 300/2 (actual CF nr. 341674 Arad)

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

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

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura prin accesul existent din Bdul St. A Doinas, aflat pe latura vestica de proprietate. Este permis ca pozitia acestuia pe frontul stradal sa suporte o repositionare fata de situatia existenta.

In cazul in care, prin solutia de arhitectura este necesara repositionarea accesului carosabil in limitele proprietatii de la frontul stradal, acesta se va putea repositiona, cu o latime maxim propusa de 3,50 m. Repositionarea accesului auto existent se va face obligatoriu urmat de aducerea zonei verzi de pe domeniul public la starea inițială.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

#### **Parcaje.**

Pentru maximum de 14 unitati, **in incinta pot fi amenajate aprox. 15 locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate **min. 1 loc de parcare/apartament.**

**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.

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. 394 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 asigura **minim 10 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (394 mp) => **8 arbori**



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare ( aprox. 14-15 parcari) => **2 arbori**

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

#### **Situatia existenta:**

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.

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

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** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe Bdul St. A. Doinas, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.

**2. Canalizarea menajera** - Amplasamentul studiat este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reseaua aflata in fata proprietatii.

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

**4. Alimentarea cu energie electrica** – 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.

**5. Alimentarea cu gaze naturale** – Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de gaze naturale, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

**6. Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, 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 parter comercial, 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. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

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

<b>POT min = 29,18 %</b> (existent)	<b>POT max. 40%</b> propus pentru <b>constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert</b> si constructii anexe de tip <b>carport/copertine auto, filigorii.</b> <b>Din care</b> <b>POT max. 35%</b> propus pentru <b>constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert</b> Si <b>POT max. 5%</b> propus pentru <b>constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.</b>
<b>CUT min = 0,43</b> (existent)	<b>CUT max = 1,60</b>
Regim de inaltime: <b>min. S+P</b> (existent)	<b>Zona functionala Z1: max. S+P+3E</b> <b>Zona functionala Z2: max. Parter</b> <b>Zona functionala Z3: max. P</b>
Hmin = 6,00 m (existent)	<b>Zona functionala Z1:</b> Max. S+P+3E, Hmax streasina: 16,0 m, Hmax coama: 20,0 m; <b>Zona functionala Z2:</b> max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m; <b>Zona functionala Z3:</b> max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;
Spatii verzi de incinta=min.25%	<b>Spatii verzi de incinta = min. 25%</b> (min. 394 mp)

### 2.2. Reglementări de principiu propuse

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

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas :** Corpul de cladire C1 se va alinia la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.

**Fata de limita sudica si nordica de proprietate:** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, cu posibilitate de a fi demolat.

**Fata de limita posterioara (estica) de proprietate:** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

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.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,0 m.

Corpul de cladire C1 se va realiza obligatoriu cu acoperis tip sarpanta, pastrandu-se specificul zonei si a constructiilor invecinate. Restul constructiilor existente propuse spre etajare sau constructiile nou propuse pe amplasament se pot realiza cu acoperis terasa.

Nu se propun noi imprejmuiri, terenul avand frontul stradal ocupat de constructii, iar pe restul limitelor de proprietate terenul este imprejmuir.

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**

Functiunea 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.

Corpul de cladire C1, aflat la frontul stradal al Bdul St. A. Doinas are un regim de inaltime S+P si este incadrat intre 2 cladiri cu un regim de inaltime S+P+1E. Solutia de modificare a corpului de cladire C1 propusa prin prezenta documentatie imbunatateste aspectul frontului stradal, printr-o omogenizare a regimului de inaltime ale constructiilor aflate la frontul stradal al bulevardului, la acest moment aspectul acestuia fiind un minus fata de dezvoltarea zonei.

### **4. CONSECINTE ECONOMICE și SOCIALE la NIVELUL U.T.R. și a LOCALITĂȚII**

Prin realizarea investitiei propuse se creaza premisele pentru livrarea de noi apartamente, pe o piata care are aceasta nevoie si care fructifica pozitionarea in zona ultracentrala, care asigura toate functiunile unei vieti urbane moderne, pe o raza de pâna la 500 m pe toate palierele. Oferta de apartamente noi, cu caracteristici de cladiri eficiente



**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

energetic fiind foarte scazuta, din cauza cladirilor vechi care exista in zona, va raspunde unei cereri crescute pentru acest tip de locuinte. Se va densifica si incheaga o zona neconstruita din zona ultracentrala a municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei. In urma cresterii suprafatei construite pe acest amplasament, la veniturile locale se vor incasa sume suplimentare ca si impozit pe constructii.

Astfel, o proprietate aflata in zona ultracentrala a municipiului Arad va fi valorificata si integrata prin realizarea a maxim 14 unitati individuale, din care cel putin 1 spatiu prestari servicii/comercial la parterul imobilului si restul apartamente cu functiunea de locuinte.

Realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre initiator. Concretizarea intentiei initiatorului va crea noi locuri de munca si va dezvolta investitii cu impact pozitiv la bugetul local.

Intentia initiatorului 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 SUPORTATE de INVESTITORII PRIVAȚI**

**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 CĂDEA în SARCINA AUTORITĂȚII 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 METODELE de INFORMARE și 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.

## **8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Modernizarea/Repozitionarea/Amenajarea accesului auto si pietonale din Bdul St. A. Doinas (aflat la vest de amplasament) ;

**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: danielauraschi@gmail.com

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

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 "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obtinere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE" – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ Inclusiv unificarea celor 2 parcele	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatie de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE" accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire prevazute la etapa III.	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE" – accese, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta,	TARA PLAN 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.	TARA PLAN S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)





**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

400/2024

S.O.

„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE  
SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI  
SERVICII, CU AMENAJARILE  
AFERENTE”

TARA PLAN s.r.l.

## **9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

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 suplimentare 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.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

**arh. Andreea TUȚU**