

## MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

---

### 01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **” PUZ și RLU ZONĂ REZIDENȚEALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,  
CF nr. 345797, nr. top. 345797  
CF nr. 345798, nr. top. 345798**
- Beneficiar: **S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L  
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ  
TELEFON: 0757 916 351**
- Număr proiect: **79 / 2022**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **DECEMBRIE 2022**

### 02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., care dorește integrarea parcelor în zona rezidențială.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1112 din 22.06.2022, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan având categoria de folosință curți construcții, în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., este situat în Municipiul Arad, județ Arad și are o suprafață de 32 263,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 345797 și 345798.

Acest teren este prevăzut a fi lotizat în 19 parcele distincte, ce vor deservi locuințe, spații de servicii și dotări complementare, precum și zone verzi amenajate.

### 03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite:

Zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare

Zona funcțională Z2: Locuințe colective S+P+7E

Zona funcțională Z3: Locuințe colective S+P+3E

Zona funcțională Z4: Zonă verde amenajată

Zona funcțională Z5: Căi de circulație

**Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare**, este compusă din 2 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 10 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	S+P+3E
<b>H maxim</b>	16 m
<b>POT maxim</b>	40%
<b>CUT maxim</b>	1,6

**Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe** este compusă din 10 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 și 16 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	S+P+7E
<b>H maxim</b>	30 m
<b>POT maxim</b>	35%
<b>CUT maxim</b>	2,8

**Zona funcțională Z3: va cuprinde locuințe** este compusă din 4 parcele, parcelele cu numerele 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	S+P+3E
<b>H maxim</b>	16 m
<b>POT maxim</b>	35%
<b>CUT maxim</b>	1,4

**Zona funcțională Z4: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat** și este compusă din trei parcele, parcela nr. 17, 18 și parcela nr. 19. Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

**Zona funcțională Z5: va cuprinde zona de căi de comunicație** și este compusă dintr-o singură parcașă, parcela nr. 20. Pe această teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din Z5. Pentru Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament). Locurile de parcare vor

fi atat supraterane cat si subterane. Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

Numarul de apartamente din **Z2** va fi in total aproximativ de 500 apartamente. Pe fiecare parcelea se vor prevedea cate 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament(unitate locativa), care pot fi amenajate atat suprateran cat si subteran, in functie de dimensiunea si forma terenului cu respectarea retragerilor si a indicatorilor urbanistici.

Numarul de apartamente din **Z3** va fi aproximativ de 120 apartamente. Pe fiecare parcelea se vor prevedea cate 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament(unitate locativa), care pot fi amenajate atat suprateran cat si subteran, in functie de dimensiunea si forma terenului cu respectarea retragerilor si a indicatorilor urbanistici.

#### **04. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ**

Zona studiată face parte din UTR 64 fiind situat in apropiere de strada Pompei, care este drumul de centura Cartier Subcetate – Aradul nou, Sanicolau Mic.

În partea de Nord terenul se învecinează cu zona rezidențială din carterul Subcetate, unde sunt atât locuințe individuale cât și locuințe colective.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Est fiind mărginit de strada Pompei, care este drumul de centura Cartier Subcetate – Aradul nou, Sanicolau Mic, iar in partea de Vest este un drum de acces asfaltat.

**Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:**

Zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare

Zona funcțională Z2: Locuințe colective S+P+7E

Zona funcțională Z3: Locuințe colective S+P+3E

Zona funcțională Z4: Zonă verde amenajată

Zona funcțională Z5: Căi de circulație

#### **05. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

**Din punct de vedere economic**, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

***Din punct de vedere social***, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importanță dezvoltare și în acest domeniu.

## **06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:**

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:**

Nu este cazul.

**Întocmit,  
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul