



S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559, 0722-970792; www.geometrica.ro
Nr. Inreg. R. C.: J02/64/2005; CUI R17119120; Cont: RO 54 BTRL 00201202190569xx Banca Transilvania Arad

MEMORIU TEHNIC

- Piese scrise-

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	PUZ – ZONA SERVICII, HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE
Proiect nr. / data	82 /2025
Amplasament:	Splaiul TOTH SANDOR nr. 11 ARAD, jud. ARAD
Proiectant:	S.C GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L
Beneficiar:	SC COANDI SRL
Categoria de importantă:	C
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2006:	Zona seismică cu $a_g=0,16g$; $T_c=0,7$ sec.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 rep. art.32 alin. Lit. C), Legii nr. 50/1991 rep, HGR nr. 525/1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 756 din 08.05.2025, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Principala funcțiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA SERVICII, HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE. Se propune construirea unei unitati hoteliere noi, cu un regim maxim de inaltime P+5E. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 629mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata prin PUZ se afla in intravilan, pe str. Toth Sandor la nr. 11, situata in zona centrala a municipiului Arad, in ZIR 6 SIR 31, subunitate functionala Lm-III-65.

Se solicita modificarea si mutarea accesului actual din str. Toth Sandor, precum si realizarea unui nou acces din aleea semicarosabila amplasata in partea de nord a terenului, ce faciliteaza accesul la blocurile din zona. Se doreste crearea unei circulatii in sens unic, care sa asigure intrarea in incinta din str. Toth Sandor si iesirea in aleea semicarosabila, astfel incat sa nu ingreuneze traficul in zona. Grosimea si structura straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei, fara afectarea domeniului public. Se urmareste asigurarea unui numar de 10 locuri de parcare, amplasate in mare parte sub cladire, parterul constructiei propuse urmand a fi utilizat pentru parcaje si zona de acces (hol + circulatii verticale).

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 25% din suprafata lotului, respectiv minim 158mp.

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi

stabilite astfel incat sa fie asigurata o perioada minima de insorire de o ora si jumatate la solstitiul de iarna pentru cladirile si locuintele invecinate.

Construciile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa, canalizare, gaze naturale si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Nu se vor face lotizari noi.

Se vor demola constructiile existente in momentul de fata pe teren.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

3. INDICATORI PROPUȘI

Regimul de inaltime maxim propus va fi de P+5E

POT_{existent}=10,81%

POT_{propus}=40,00%

CUT_{existent}=0,11

CUT_{propus}=2,40

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul luat in studiu apartine domnului Tuduce Marius-Livius actionar in SC COANDI SRL cu sediul in municipiul Arad, Calea Romanilor nr.47, jud. Arad, care doreste sa initieze si sa obtina, pe terenul in cauza, eliberarea avizului tehnic pentru un Plan Urbanistic Zonal. Terenul are o suprafata de 629mp si este identificat prin CF nr. 357925, fiind situat in intravilanul municipiului Arad, la adresa str. Toth Sandor nr. 11

Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA SERVICII, HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE .

Pe teren, in momentul de fata exista 2 constructii cu regim de inaltime P care urmeaza a fi demolate. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII SI RELATIA CU VECINATATILE

Beneficiarul doreste sa extinda oferta hoteliera din zona prin realizarea unei noi unitati, cu toate dotarile necesare unei astfel de constructii, investitia urmand a se face din fonduri private.

Accesul in incinta se va realizeaza din str. Toth Sandor si din aleea semicarosabila aflata in partea de nord a terenului

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de dezvoltare a zonei centrale a municipiului Arad.

6. CATEGORII DE COSTURI

a) Investitori privati: - investitia se va realiza in intregime din fonduri private.

b) Autoritati publice locale: - nu vor fi implicate in nici un fel de costuri

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta