

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **” PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,
CF nr. 323070, nr. top. 323070
CF nr. 342203, nr. top. 342203**
- Beneficiar: **CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Număr proiect: **115 / 2024**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **MARTIE 2024**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU care dorește integrarea parcelelor în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, 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 locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și a doamnei CUCUIU DOINA, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad, pe Calea Victoriei și au o suprafață totală de 1288,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 323070 și 342203.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Subzonă căi de comunicație

Zona funcțională LS: va cuprinde locuințe și funcțiuni complementare pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	18 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2

Subzona funcțională SV - Subzonă spațiu verde, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Subzona funcțională TE – Subzonă tehnico-edilitară, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Zona funcțională Cc - Zonă căi de comunicație, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parări, platforme și edilitare.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

Accesele se vor face din Calea Victoriei și din Aleea din vecinătatea nordică. Se vor propune cate 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa(apartament). Locurile de parcare vor putea fi atat supraterane cat si subterane. Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

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

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

În partea de Vest terenul se învecinează cu Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Est fiind mărginit de Calea victoriei, drum cu două benzi pe sens.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

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

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Zonă căi de comunicație

05. PREZENTAREA CONSECINTELOR 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 importantă 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

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