

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI
- 1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE
COMPLEX REZIDENȚIAL CU SPAȚII
COMERCIALE-PARCĂRI LA PARTER ȘI
CLĂDIRE DE BIROURI”

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Abatorului, nr.
74-76, C.F. nr. 346274 Arad

INIȚIATOR P.U.Z.: RIG TERMOPANE ARAD S.R.L.

PROPRIETAR: COLLINS COMPANY S.R.L. ARAD

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad

e-mail: office@pro-arhitectura.ro

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: 2025

CERTIFICAT DE URBANISM: 1251 / 07.08.2025

PROIECT NR.: 591 / 2024



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

RIG TERMOPANE ARAD S.R.L., în calitate de inițiator al prezentului P.U.Z. și cumpărător al terenului în suprafață de 10.307,00 mp, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 346274 Arad, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, strada Abatorului, nr. 74-76, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă rezidențială cu spații comerciale, parcuri și clădiri de birouri.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1251 din 07.08.2025, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în zona de nord-vest a orașului, mai exact în cartierul Confecții, pe strada Abatorului nr. 74-76, conform CF nr. 346274.

Se propune reglementarea unei zone destinată funcțiunilor mixte, mai exact zonă de locuințe colective, spații comerciale la parter, clădiri de birouri, amenajare spații verzi, drumuri și parcuri.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 588/2023.

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în nord-vestul municipiului Arad, în cartierul Confecții, pe strada Abatorului nr. 74-76, identificată prin C.F. nr. 346274 Arad, intravilan.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 12, subzonă predominant rezidențială, funcțiune dominantă a zonei este locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit, funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Canalul Mureșel și terenuri proprietate privată;
- la Sud – Strada Abatorului;
- la Est – Terenuri proprietate privată;
- la Vest – Terenuri proprietate privată.

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 10.307,00 mp, conform extras C.F. nr. 346274 Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal la Strada Abatorului de aprox. 25,50 m. terenul este lipsit de construcții și se află în proprietate privată a COLLINS

COMPANY S.R.L ARAD și este notat în CF promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea RIG TERMOPANE ARAD S.R.L .

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	COLLINS COMPANY S.R.L. ARAD	346274 Arad	10.307,00	Curți construcții	DA	Teren intravilan împrejmuit parțial cu construcții, gard de metal și sârmă. Neimprejmuit între punctele 4055, 4056, 4057, 4058 și 4059

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI ARAD APROBAT

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 12, subzonă predominant rezidențială, funcțiune dominantă a zonei este locuire + funcțiuni complementare zonei de locuit, funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii.

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunile propuse pe amplasament sunt de locuințe colective și funcțiuni complementare: comerț, servicii, spații administrative, turism, amenajare spații verzi și locuri de parcare.

În ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent - zone mixte = 70%
 - rezidențiale = 35%

C.U.T. existent = 1,2

S teren = 10.307,00 mp

Regim de înălțime: P, P+1E, P+2E, P+2E+M.

Situația propusă :

P.O.T. max. Locuință colectivă propus = 25,00%;

C.U.T. max propus = 1,5;

S teren = 10.307,00 mp;



H. max. = 37,00 m;

Regim de înălțime până la S+P+1+7+Etaj retras;

Spații verzi:

- **min. 25% (pentru zonele cu locuințe colective)** - conform prevederilor din **HCL nr. 572 din 26.10.2022**, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde.

Locurile de parcare vor fi stabilite conform H.C.L. Arad nr. 187 din 28.04.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare

P.O.T. max. Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, parcare supraetajată propus = 40,00%;

C.U.T. max propus = 1,5

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
Nu este cazul.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta reglementată se află în nordul municipiului Arad, în cartierul Confecții, pe strada Abatorului nr. 74-76, identificată prin C.F. nr. 346274 Arad, intravilan. În momentul de față terenul este împrejmuit și este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Canalul Mureselul Mort și proprietăți private;
- la Sud – Teren proprietate privată;
- la Est – Terennuri proprietate privată;
- la Vest – Str. Abatorului.

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 10.307,00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea de zona cu funcțiuni mixte, prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime S+P+7E+Etaj retras.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se vor face conform H.G.R. 525/1996, asigurându-se o retragere de H/2 față de limita de proprietate și se va avea în vedere ca înălțimea construcțiilor să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, iar clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea terenului în zonă cu funcțiuni mixte, mai exact, zona rezidențială de locuire colectivă, servicii și comerț, locuri de parcare și amenajare spații verzi.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:



- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni mixte, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime S+P+7E+Etaj retras, $h_{\max}=37,00\text{m}$, alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

ZONĂ locuințe colective

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	70,00%	25,00%
C.U.T.	1.2	1.5

ZONĂ Mixta Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, parcare supraetajată

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	-	1.5

4.2.4. UTILITĂȚILOR

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă. În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996 și H.C.L. Arad nr. 187 din 28.04.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.



Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone rezidențiale existente în zona imediată.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de locuire, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu este cazul.





7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului rezidențial ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Întocmit,
arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE