

MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 352901, 352902 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	201/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVANUȚ OCTAVIAN MARIAN, în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală de **locuințe înșiruite** și funcțiuni complementare- căi de comunicații, spații verzi, parcări.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 3834 mp**, este situată în Mun. Arad, UTR 32, în cartierul Aradul Nou, pe strada Posada, Nr 30, peste drum de Liceul Teoretic Addam Muller Guttenbrunn. Incinta este compusă din două parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	352901	3633	curți construcții, intravilan.	S.C. MASTERS EVENT S.R.L.
2	352902	201	curți construcții, intravilan.	IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
TOTAL		3834		

Vecinătăți amplasament:

Parcela identificată prin CF 365558 Arad.

- **Nord:** teren domeniu public – Canalul Țiganca, urmat de terenuri proprietate privată, identificate prin CF 333187, 315036, 892-Muresel – locuințe individuale.
- **Est:** proprietate privată – drum acces și construcții locuințe individuale, CF nr. 351636, 317172-Arad.
- **Sud:** domeniu public Str Posada, identificată prin CF nr. 356403 Arad, teren proprietate privată- identificat prin CF 348082, 328951 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată - identificat prin CF nr. 325391- Arad.

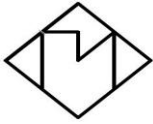
Forma în plan a incintei studiate este neregulată, iar parcelele ce o formează sunt adiacente pe limita de proprietate estică pentru terenul cu CF 352901 Arad, și pe limita vestică pentru terenul cu CF 352902 Arad.

In prezent, incinta reglementată sunt libere de construcții.

Obiective propuse:

Beneficiarii solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone cu locuințe înșiruite, căi de comunicație, spații verzi compacte, parcări și amenajare drum de incintă, ce va deservi locuințelor propuse. Astfel, se propune dezmembrarea loturilor inițiale, iar lotizarea este gândită în raport cu drumul de incintă propus.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:



- locuințe înșiruite – vor fi un număr de 13 loturi cu suprafețe cuprinse între 216.32 mp și 247 mp, cu lățimi front stradal mai mare sau egal cu 10,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23.32-23.87 m, cu regim maxim de înălțime S/D + P + 1E + M/ Er, toate loturile având acces din drumul de incintă propus.
- drumuri de incintă:
 - **profil stradal tip I-9,00 m**, din care carosabil 7,00 m, dublu sens (3.50 m/sens), trotuare de 1,00m (stg., dr.).
- zonă verde amenajată, compactă, cu suprafața de 113,85 mp, amplasată lângă canalul Țiganca, partea posterioară a incintei studiate.

În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa Conceptul propus.

Vecinătățile incintei impun retrageri:

- **2,50m** din taluzul superior al canalului Țiganca.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – se impune o retragere de **5,00m**.
 - *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim **5m**, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășina a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streășină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
 - *către limitele laterale* – pentru limitele laterale nu se impun retrageri.
- Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a dotarilor tehnico-edilitare, amenajările pentru parcare autoturismelor, alei carosabile, pietonale și amenajări peisagere. Limita comună a celor două case va fi tratată ca și calcanh

Clădirea amplasată pe parcela de colț, având deschiderea la două căi de comunicație, va fi tratată cu două fațade principale.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,50m, iar către frontul stradal nu se vor realiza împrejuriri.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din municipiu – Str Posada - CF 3556403 Arad- la sud de incintă, str.Titan - spre vest, un drum de acces - la est de incinta studiată.

În apropiere incintei studiate regăsim două căi principale de circulație- autostradă A1- la 1,61km spre vest față de incinta studiată, și drumul național DN-69 Arad- Timișoara- la 329 m la est de incintă.

În prezent există acces amenajat în incinta studiată, amplasat în partea de S-E a acesteia.

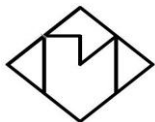
Drumuri în incintă

Se propune un drum de incintă, prin implementarea profilului stradal de tip I. Strada va fi una privată, cu lungimea de 71,60cu posibilitate de întoarcere, și privată. Racordul cu str. Posada se va realiza prin arce de cerc cu raza de 6 m.

Accese:

Accesul în incinta reglementată, se va realiza din str. Posada aflată la sud de incintă, cu lățimea de 9,00m, din care 7,00m parte carosabilă. Se va asigura accesul atât pietonal cât și auto, prin racord la strada și alea pietonală existentă.

Accesul existent, în prezent există un acces în colțul din partea de sud-est a incintei, cu o dimensiune de 9,20m, care nu va suferi modificări.



Toate accesele la loturile nou propuse se vor face de pe drumul de incintă propus.

Parcaje, spații verzi

Conform HCLMA 187/ 2024

“Pentru locuințe cu suprafața utilă până la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru locuințe cu suprafața utilă peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcelă.

Pentru dezvoltare rezidențială nouă, cu peste 10 unități locative se va asigura un spor de minim 25% loc. parcare pentru vizitatori.”

Pentru vizitatori, se vor asigura un număr de

-13 loturi x 25% = **3,25 parcări** vizitatori.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare din interiorul parcelelor, configurația lor și modul de amplasare se va studia la faza Proiect Tehnic, pentru fiecare parcelă în parte, cu respectarea POT, și suprafeței de minim 35% zonă verde amenajată în incintă.

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 35%** din suprafața parcelei.

Spațiu verde compact minim (conform HGR 525 min 2 mp/locuitor):

13 loturi x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.

Spațiu verde compact minim = **104 mp.**

Spațiu verde compact propus = 113,85mp.

Se propune un **spațiu verde compact** amplasat lângă canalul Țiganca.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există branșamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale.

Există rețele de alimentare cu energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale, pe strada Posada.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea, de-a lungul drumului și branșarea la rețelele existente pe str. Posada, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, și prin soluții locale pentru rețelele inexistente în zonă.

Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, alimentarea cu gaze naturale și canalizare menajeră se vor asigura prin prelungirea, rețelelor existente și branșarea ulterioară la acestea.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor vor fi dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile, pietonale și zonele de parcare vor fi dirijate spre spațiile verzi amenajate.

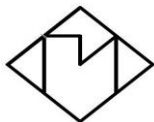
Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;



3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

POT max 40 %

CUT max 1,20

Regim max. înălțime: S/D+P+1E+M/Er

Hmax. cornișă – 9,50m, Hmax. coamă 11 m, față de cota $\pm 0,00$ m.

Spațiul verde in interiorul parcelelor va fi de minim 35%

BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII	3834	100.00	0.00	0.00
CONSTRUCTII LOCUINTE INSIRUIE	0	0.00	2942.40	76.74
CONSTRUCTII	0	0.00	1176.96	40.00
SPATIU VERDE	0	0.00	1029.84	35.00
CĂI DE COMUNICAȚIE	0	0.00	777.75	20.29
CAROSABIL	0	0.00	414.60	10.81
PIETONAL	0	0.00	162.20	4.23
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	113.85	2.97
TOTAL	3834.00	100.00	3834.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 32, și conform PUG aprobat, nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, zonă predominant rezidențială, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII	7531.80	23.23	7531.80	23.23
ZONA TEHNICO EDILITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII	18219.60	56.19	17551.23	54.13
SPAȚIU VERDE NEAMENAJAT	1660.43	5.12	1750.90	5.40
CANAL HCN 2568	1281.50	3.95	1281.50	3.95
CAI DE COMUNICATIE	3253.90	10.04	3831.80	11.82
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

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

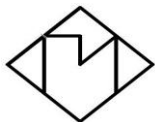
Conform **certificatului de urbanism nr. 1792 din 06.11.2024** incinta studiată are destinația stabilită prin P.U.G. Arad – nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea rețelilor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2024

FAZA: A.O.

realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții și vine ca o firească dezvoltare a unei zone rezidențiale din municipiu.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA