

STUDIO M SOIMA

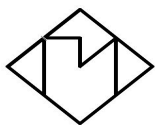
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 310/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE
Beneficiar:	PELLE ROBERT și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN KIRALY SZOLT
Amplasament:	MUN. ARAD, Str. Teodor Mariș, Nr 6, CF NR. 330134 -ARAD, JUD. ARAD
Fază:	AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. proiect:	310/2025
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, Str. Teodor Mariș, nr. 6, CF NR. 330134-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	PELLE ROBERT și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN KIRALY SZOLT
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	310/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului cu scopul reglementării unei parcele în vederea construirii a trei locuințe individuale, a reglementării accesului și asigurarea cu utilități a obiectivelor.

Incinta reglementată, are suprafața de **2140,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad, UTR 32, Lmu32a – subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă a zonei – zonă rezidențială.

Incinta este compusă din o parcelă, având suprafața și categoria de folosință după cum urmează:

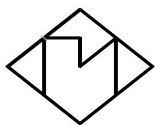
Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	330134	2140	curti constructii, intravilan	PELLE ROBERT, și soția PELLE EDITH-MARIA MÂRZA GHEORGHE-SORIN KIRALY SZOLT
TOTAL		2140		

Incinta este amplasată în cartierul Mureșel, este compusă dintr-un singur lot, înconjurată pe toate laturile de locuințe individuale, cu acces din str. Teodor Mariș, prin intermediul lotului identificat prin CF 365998 – Arad, proprietate publică a Municipiului Arad, categorie de folosință drum (neamenajat), cu lățime variabilă între 4,00 (acces incintă reglementată); 4,31 (zona de mijloc); 4,12 m (la intersecția cu Str. Teodor Mariș).

Se propune realizarea a 3 loturi destinate locuințelor individuale, și un lot (lotul 4), imobil ce va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe, destinat unei circulații mixte, parcării vizitatorilor, acceselor la loturile destinate locuințelor, zonei verzi amenajate și asigurării cu utilități a obiectivelor.

Vecinătăți amplasament:

- **Nord:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 61, 63, 65.
- **Est:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Nicolae Horga nr. 2, 4, 6, 8, 10.
- **Sud:** terenuri proprietate privată: locuințe individuale: Str. Teodor Mariș nr. 2, 4, și teren domeniu public – drum - CF 365998, ce face legătura cu Str. Teodor Mariș.



- **Vest:** terenuri proprietate privată: locuință individuală Str. Teodor Mariș nr. 8, și Instituție publică – Asistență Socială – Centru de integrare prin terapie ocupațională - Str. Arh. Milan Tabacovici nr. 67.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții și este împrejmuită pe toate laturile.

Obiective propuse:

Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:

- Reglementarea accesului în incintă prin amenajarea terenului CF 365998-Arad și realizarea în continuarea acestuia a unui lot proprietate privată (imobil ce va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe), ce va asigura accesul și asigurarea cu utilități la cele 3 loturi de locuințe create.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea a 3 locuințe individuale. În cadrul loturilor destinate locuințelor individuale se permit funcțiuni economice terțiare cu regim de activitate redus, compatibile cu funcțiunea de locuire, respectiv cabinete profesionale, servicii de proximitate, mici unități meșteșugărești nepoluante și alte servicii locale care nu generează trafic semnificativ, disconfort sau poluare.
- Amenajarea lotului în coproprietate cu carosabil, parcuri pentru vizitatori și spații verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin extinderea rețelelor de pe str. Teodor Mariș și branșarea la acestea, sau prin adoptarea de soluții locale.

Vecinătățile incintei nu impun retrageri:

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

- *către vest* – nu se impun retrageri a construcțiilor față de limitele vestice de proprietate, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- *către est* – se impune retragere de minim 5 m de la limita de proprietate. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină 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 nord și sud (limitele laterale)* – nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Împrejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

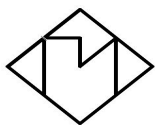
Se recomandă amplasarea locuințelor adiacent limitei nordice de proprietate.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejmuirilor, amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Arh. Milan Tabacovici, Str. Nicolae Horga și Str. Teodor Mariș situată la sud de incintă.

Str. Teodor Mariș, din care se realizează accesul, este o stradă înfundată cu o lungime totală de 146 m, un profil stradal variabil, între 9,3 – 8,53 m (8,84 m în dreptul accesului propus), carosabil cu



îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 4,45 – 3,69 m (4,14 în dreptul accesului), cu spații verzi și tortuare pe ambele părți.

Acces existent

În prezent, accesul în incintă se face de pe Str. Teodor Mariș prin intermediul terenului identificat prin CF 365998-Arad. Nu este amenajat acces carosabil.

Acces propus

Pe CF 365998-Arad, domeniu public, categorie de folosință drum, se propune realizarea unui acces carosabil cu lățime de 3,5 m, din care, ulterior, prin intermediul lotului 4 (imobil ce va fi deținut în coproprietate, cu atribuirea unei cote-părți indivize de 1/3 fiecărui proprietar al loturilor de locuințe), se va asigura accesul la cele 3 locuințe individuale propuse.

Drumuri în incintă

Se propune realizarea în cadrul lotului 4 a unui drum de incintă cu lățime carosabil de 7 m, prevăzut cu zonă de întoarcere cu lățime de 12 m, și două locuri de parcare pentru vizitatori. Datorită numărului redus de utilizatori, circulația va mixtă (carosabilă și pietonală).

Parcaje, spații verzi

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile de **locuințe** unifamiliale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

3 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 12 pers. => Sp. verde min = 12 x 2 = 24 mp

Spațiu verde compact propus = 24,19 mp

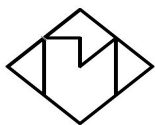
Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, incinta nu dispune de nici un fel de dotare edilitară. De-a lungul Str. Teodor Mariș se găsesc rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Situația propusă:

Cele 3 locuințe propuse vor fi echipate din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea la rețelele existente pe Str. Teodor Mariș, cu amplasarea caminelor/cutiilor de branșament pe domeniul public, lot identificat prin CF 365998-Arad, sau prin implementarea de soluții locale pentru toate dotările necesare.



Alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelelor de distribuție de pe strada învecinată și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentarea cu apă, se propune extinderea rețelelor de distribuție de pe strada învecinată și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

Canalizarea menajeră, se propune extinderea rețelelor existente pe strada învecinată și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor putea fi dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei sau înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi, sau dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe strada învecinată. Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Teodor Măriș, la o distanță de aprox. 37 m de incintă.

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 de telecomunicații**, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele în zonă.

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 0,95

Regim max. înălțime: **S/D+P+1E**

H max cornișă – 8,00m

H max coamă – 11,00m

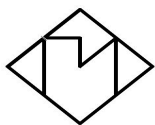
Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 35%**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE - din care	2140.00	100.00	1766.48	82.55
constructii	Valorile alaturate se		706.59	40.00
zona verde	raporteaza la terenul destinat		618.27	35.00
suprate minerale	locuintelor individuale		441.62	25.00
CAI DE COMUNICATII - circulatie mixta	0.00	0.00	349.33	16.32
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	24.19	1.13
TOTAL	2140.00	100.00	2140.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

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



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 extinderilor rețelelor de echipare edilitară, a bransamentelor, amanajarea accesului, carosabilului, spațiilor verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi 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, reglementarea terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții si vine ca o fireasca dezvoltare a zonei.

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