

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI:

Nr. proiect: **08/2024**
Denumire proiect: **CONSTRUIRE DUPLEX**
Amplasament: Mun. Arad, str. Diogene, nr. 10A, jud. Arad
Beneficiar: **PRECUPAȘ VINICIUS ȘI PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA**
Proiectant: **S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.**
Faza: **Studiu de Oportunitate**

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Precupaș Vinicius și soția Precupaș Laura-Cristina**, în vederea reglementării unei parcele pentru realizarea a 2 locuințe (duplex), cu și funcțiuni complementare alei pietonale și carosabile (căi de comunicații), spațiu verde, gospodărire comunala, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 421mp**, este situată în partea de sud-est a municipiului Arad, în imediata apropiere a buclei Râului Mureș și la aproximativ 310m de acesta, cartierul Subcetate. Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafața (m ²)	Categorie folosință	Proprietar
1	364708	421	Curti construcții intravilan	Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina
TOTAL		421		

Forma în plan a incintei studiate este regulată cu lungime a frontului stradal de 27,38m, respectiv 16,34m, limită dinspre sud-est 15,76m, limita sud-vest 25,33m, conform documentației atașate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții.

Vecinătăți amplasament:

- nord-est: strada Diogene
- nord-vest: drum privat, CF 347480 Arad.
- sud-vest: teren viran, identificat prin CF 345560 Arad.
- sud-est: teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

Obiective propuse:

Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui duplex, și

realizarea a câte un acces pentru fiecare locuință din str. Diogene

PREVEDERILE PUG și PUD APROBAT PENTRU ZONA CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Terenul pe care este propusă investiția și care face obiectul prezentului studiu, conform PUG-ului aprobat al municipiului Arad face parte din UTR 64-65.

Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, stabilește ca zone și subzone funcționale:

LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+3

LM 64-65 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

IS zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

Isco 64-65 subzonă construcții comerciale, prestări servicii

Isi 64-65 subzonă construcții de învățământ

P zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

Pp 64-65 subzonă parcuri

Ppp 64-65 subzonă perdele de protecție

C zonă pentru căile de comunicație și construcție și construcții aferente

Cf 64-65 subzonă căi de comunicație feroviară

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUD aprobat este zonă rezidențială, iar funcțiunile complementare admise sunt: spații comerciale, prestări servicii, învățământ.

Conform PUD – Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad, terenul studiat face parte din zona pentru spații verzi.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- Duplex – ▪ parcela are lățimea la frontul stradal de 27,38m.
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu 15,76 m, cu regim maxim de înălțime P+1E, lotul având acces din strada Diogene.
 - În partea laterală stânga-dreapta a parcelei, de la situată la frontul stradal, va fi o zonă unde se vor putea construi garaj/carport și parcări.
 - În incintă se va impune o zonă edificabilă, conform concept propus, planșa A-02.

Vecinătățile incintei și amenjarea, **impun următoarele retrageri:**

Locuință individuală în regim izolat sau cuplat.

- *către frontul stradal* – nu se impun retrageri ale construcțiilor fata de frontul stradal.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere..
- *către limitele laterale* – se va respecta o retragere a construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare. Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi

împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m pentru, pe limitele laterale se va realiza opac sau transparent, iar către frontul stradal se va realiza opac sau transparent.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene, sau autostrada. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Diogene.

Acces incintă propus:

Accesul principal în incinta reglementată se va face din Str. Diogene, unde se va realiza câte un acces, cu lățimea de 3,50m pentru autoturisme, pentru fiecare din cele 2 locuințe.

Drumuri în incintă

În incinta reglementată nu se propun **străzi** ci se va amenaja incinta cu alei pietonale și alei carosabile pentru gararea și accesul până în spatele parcelei.

Parcaje, spații verzi

Parcarea autovehiculelor pentru **locuința individuală** se va asigura în interiorul parcelei

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.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - Minim un loc de parcare pe parcela aferenta locuinței.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim doua locuri de parcare pe parcela aferenta locuinței.

Spații verzi – conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Echipare edilitară

Situația existentă:

Pe strada Diogene și pe carosabilul care face legătura cu strada Pompei există toate utilitățile necesare echipării edilitare.

În prezent, în incintă nu exista bransamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, sau gaze naturale.

Alimentarea cu apă

În zona amplasamentului există rețele de apă aparținând sistemului de alimentare cu apă a municipiului Arad. Astfel, paralel cu strada Cetății există o arteră de apă potabilă Dn500mm, iar spre sud paralel cu CF Arad - Timișoara la circa 50m există o arteră de apă Dn 500mm.

De asemenea pe strada care face legătura cu strada Pompei, în zona nou construită, există alimentare cu apă a imobilelor existente, rețeaua de alimentare

fiind amplasată în zona verde pe ambele părți ale carosabilului.
Cea mai apropiată rețea de apă este pe strada Diogene.

Canalizare menajeră și pluvială

În apropierea amplasamentului există un colector menajer din tuburi de beton Dn1.000mm care descarcă în stația de pompare SP8 a sistemului de canalizare a Municipiului Arad.

Pe strada Diogene există canalizare menajeră și pluvială.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Diogene zona veche trece o linie electrică aeriană de 0,4kV.

Pe parcela alăturată, identificată cu CF 347480 Arad există:

- un post de transformare.
- LES 20KV de la postul trafo de pe amplasament la rețeaua existentă pe str. Diogene;
- LES 0,4KV de la postul de transformare de pe amplasament spre locuințele existente de-a lungul carosabilului care face legătura în sud cu str. Pompei.

Alimentarea cu gaze naturale

La 75m de amplasament, spre sud-vest, există conductă de transport gaze înaltă presiune Ø400mm, Fântânele – S.R.M.P. Arad.

Pe strada Cetății există în funcțiune o rețea de gaze naturale de presiune medie de Ø500mm care transportă gazele spre stațiile de reglare - măsurare de sector din zonă.

De asemenea pe strada Diogene există alimentare cu gaze naturale.

Situația propusă:

Duplexul se va racorda la rețelele existente pe Str. Diogene, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea obiectivului la rețeaua existentă de LEA 0,4kV pe strada Diogene.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza prin bransarea la rețeaua aflată pe Str Diogene, conform cu soluției tehnice ale distribuitorului.

În zonă există rețele de **canalizare menajeră**, pe Str Diogene. Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre rețeaua localității.

Apele pluviale colectate de pe invelitorile cladirilor vor fi dirijate spre zona verde din incinta.

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat racordul la rețeaua localității, aflată pe Str Diogene, conform cu soluției tehnice a distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată local, în clădire, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrică, gaze naturale sau combustibil solid.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețele existente în zonă (ORANGE, 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

Z1 – Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

POT max 40 %

CUT max 1,00

Regim max. înălțime: **P+1E**

H cornișă 7 m. H coamă 10 m.

Spațiul verde pe parcele private va fi de **minim 35%**

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

INCINTĂ REGLEMENTATĂ				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
CURȚI CONSTRUCȚII ÎN INTRAVILAN	421,00	1,00	0,00	0,00
LOCUINȚE	0,00	0,00	421,00	100,00
edificabil max 50%	0,00	0,00	168,40	40,00
platforme carosabile și alei pietonale	0,00	0,00	105,25	25,00
zone verde amenajată 35%	0,00	0,00	147,35	35,00
TOTAL	421,00	0,00	421,00	100,00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 64-65, și conform PUG aprobat. Reglementările din PUG Arad au fost detaliate prin PUD „Ansamblu rezidențial zona Subcetate Arad” aprobat prin HCL nr. 17 din 23 ianuarie 2001.

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

ZONĂ STUDIATĂ				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
TEREN CURȚI CONSTRUCȚII	421,00	2,78	0,00	0,00
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	6.289,51	41,58	6.710,51	44,36
ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL	1.654,28	10,94	1.654,28	10,94
CĂI DE COMUNICAȚIE - ALEI PIETONALE	2.557,74	16,91	2.557,74	16,91
SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT	1.325,45	8,76	1.325,45	8,76
TEREN VIRAN	2.867,41	18,96	2.867,41	18,96
POST TRAFU	10,50	0,07	10,50	0,07
TOTAL	15.125,89	100,00	15.125,89	100,00

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 902 din 12.07.2023** incinta studiată are destinația stabilită prin PUD Ansamblu Rezidențial Subcetate Arad, aprobat prin HCLM Arad, nr. 17/2001: spațiu verde.

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 SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

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

La aliniamentul stradal, există toate utilitățile și astfel nu sunt necesare realizarea de rețele de echipare edilitară. Branșarea la rețelele existente de utilități vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalatii 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 si vine ca o fireasca dezvoltare a unei zone rezidențiale din municipiu.

Întocmit,
arh. Mircea BATCU