

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

# **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

## **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARE INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele PUBLICE UTILITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCESE</b>
AMPLASAMENT	<b>Strada CETATII , nr. 16A – Municipiul. ARAD – CF nr. 351644 Arad,</b>
BENEFICIAR	<b>S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.</b>
PROIECTANT	<b>S.C. LINIA S.R.L.</b>
PROIECT NR.	<b>01 / 2024</b>
FAZA	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>

## **2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE**

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L., în vederea reglementării unei zone pentru realizarea unui centru educational având ca funcțiune principală – gradinită cu program prelungit și funcțiuni complementare aferente funcțiunii principale: after school și sal de evenimente pentru copii , precum și alte funcțiuni complementare necesare să deservească incinta: drumuri și platforme carosabile, căi de circulație pietonală, spații de joacă în aer liber, spații verzi amenajate, împrejmuire teren, dotări tehnico - edilitare, platforme gospodărești.

Prealabil elaburării prezentei documentații s-a solicitat și obținut Certificatul de urbanism Nr.1635 din 25 oct.2023 eliberat de Primaria Arad, document pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

**Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de 3.000,00 mp, este situată în municipiul Arad, cartierul Subcetate, strada Cetatii nr. 16A Aceasta este compusă din o singură parcelă, având suprafața și categoriile de folosință după cum urmează:**

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	351644	3000	Curti constructii	S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.
<b>TOTAL</b>		<b>3000</b>		

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei avind următoarele dimensiuni :

- latura nord estica – 30,32 ml. + 26,86 ml. + 23,11ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 42,04 ml.
- latura sud vestica – 72,54 ml
- latura sud estica - 39,26 ml.

conform plansei Ridicare topografica atașate.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neimpregmuit. Folosinta actuala fiind cea de curti constructii.

**Vecinătăți** ale terenului studiat:

- Latura nord estica : incinta Statie reglare gaze , nr.cad. 358296  
: teren viran Top 384/169/49-384/169/78
- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420
- Latura sud vestica : domeniu privat, CAD 351643
- Latura sud estica : teren viran Top 384/169/49-384/169/78

În incintă se dorește realizarea unui centru educational alcatuit din doua corpuri construite legate la nivelul parterului si al etajului prin intermediul unui corp de legatura alcatuit din doua terase.

- Corp A - gradinita patru grupe regim construit P+2 ( etajul 2 partial )
- Corp B – after school + sala de evenimente P+1
- Corp de legatura – terasa partial acoperita la nivelul parterului si terasa acoperita la nivelul etajului
- Parcari si circulatii carosabile supraterane - in incinta
- Amenajare accese carosabile si pietonale
- Circulații pietonale – in incinta
- Sistematizare teren – in incinta
- Spații verzi amenajate – in incinta
- Spatii de joaca in aer liber
- Impregmuire incinta

În cadrul zonei studiate, se identifica următoarele unități funcționale:

- L – locuinte individuale cu regim P. P+1 ; P+2
- C – căi de comunicație
- IS – institutii publice si servicii
- SP – spații verzi plantate

TE – echipare tehnico-edilitara si platforme gospodaresti

În incinta studiată se solicita **realizarea unui centru educational, multifunctional**, cuprinzind urmatoarele functiuni: I– invatamint pentru copii prescolari ( gradinita si afterschool ) si prestari servicii de interes general ( sala de evenimente pentru copii ) De asemenea in incinta se vor realiza amenajari / lucrari complementare necesare functionarii compexului previzionat: căi de comunicație accese carosabile si pietonale , platforme carosabile si pietonale, parcare, spații verzi amenajate, , echipare tehnico-edilitara si platforme gospodaresti

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Conceptul propus.

**Retrageri minime ale zonei edificabile propuse, față de limitele de proprietate:**

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri;

- 11,85 ÷ 19,40 m. ( limita zonei de siguranta fata de instalatii gaze naturale )

- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 1,50 m.

- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 2,00 m.

- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri

- 6,00 m.

Dotărilor tehnico-edilitare necesare functionarii complexului vor fi amplasate la nivelul subsolului partial al cladirilor .

Accesele pietonal si carosabil propuse sunt prevazute a se realiza pe latura sud vestica a incintei .

Regimul de înălțime maxim propus **P+2E**, ( etajul 2 partial la corpul A ) cu o înălțime maximă a construcțiilor de **11,00 m**.

### **Circulație rutieră, accese**

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de:

- la sud strada conf. PUZ Ansamblu locuinte colective, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.58 din 31.01.2023

- la nord vest strada Cetatii , aflate în administrarea Municipiului Arad.

În prezent nu există acces amenajat în incintă. Accesul carosabil si accesul pietonal se propun a fi realizate din strada prevazuta in documentatia PUZ mai sus mentionata.

Se propune realizarea **doua accese** carosabile din strada Diogene, dupa cum urmeaza un acces carosabil pentru clienti si un acces de serviciu / aprovizionare

### **Parcaje, spații verzi**

În incinta se propune realizarea a **13** locuri de parcare

Conform H.C.L.M. Arad nr. 572 din 26.oct.2022 art.15 (2) **Spațiul verde** amenajat va fi de **minim 30 %** din suprafata terenului, respectiv 900 mp. Prin proiect se asigura 1260 mp. spatiu verde amenajat ( 42%) .

### **Echipare edilitară**

În zona studiată au fost identificate rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluviala,telefonie, energie electrică și gaze naturale.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă , conform conditiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică si întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrica, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor si conditiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

### **Alimentarea cu apa :**

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la vest de amplasament pe strada Cetatii

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existenta în zonă conform conditiilor si specificatiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

### **Canalizarea menajera :**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră la vest de amplasament pe strada Cetatii

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta si evacuate gravitațional, prin curgere liberă,la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform conditiilor si specificatiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețelei

### **Canalizarea pluviala :**

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la vest de amplasament pe strada Cetatii, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalația de colectare a apelor pluviale și descarcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zona

### **Alimentarea cu gaze naturale:**

În zona există o rețea de gaze naturale de joasă presiune. Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasă presiune existentă în zona , conform condițiilor stabilite în avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

### **Alimentare cu energie termică:**

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrică sau gaze naturale dimensionată astfel încât să deservască ansamblul obiectivului previzionat.

### **Telefonie și servicii de telecomunicații:**

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 (ROMTELECOM, RDS etc.).

### **Deșeurile menajere :**

Prin proiect se propune amenajarea spațiilor pentru colectarea și depozitarea deșeurilor, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad înglobate în parterul construcțiilor propuse. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

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;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

## **3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI**

### **INDICI CARACTERISTICI PARCELEI PROPUSE SPRE REGLEMENTARE**

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. min./max.	C.U.T. min./max.	Regim înălțime	H max.
CENTRU EDUCATIONAL +funcțiuni complementare	25,00% / 30,00%	0,65 / 0,90	P+2E (etajul 2 - partial)	11,00 m

#### **BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:**

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN</b> din care	3000,00	100,00	3000,00	100,00
CENTRU EDUCATIONAL + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00		690,00	23,00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0,00	0,00	1170,00	39,00
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	630,00	21,00
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	210,00	7,00
SPATII DE JOACA AMENAJATE	0,00	0,00	300,00	10,00
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>

**P.O.T. PROPUS - 25 %**

**C.U.T. PROPUS - 0,50**

#### **4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ**

Vecinătățile incintei sunt:

- Latura nord estica : incinta Statie reglare gaze , nr.cad. 358296  
: teren viran Top 384/169/49-384/169/78
- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420
- Latura sud vestica : domeniu privat, CAD 351643
- Latura sud estica : teren viran Top 384/169/49-384/169/78

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia nord vest – sud est cuprinsa intre cotele 108,10 si 107 ,74 NMB la limita nord estica, respectiv 108,04 si 107,76 NMB la limita sud vestica a incintei

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile acesteia avind urmatoarele dimensiuni :

- latura nord estica – 30,32 ml.+26,86 ml. + 23,11ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 42,04 ml.
- latura sud vestica – 72,54 ml.
- latura sud estica - 39,26 ml.

conform ridicării topografice a terenului, pusă la dispoziția proiectantului de către beneficiar

**Zona studiată** în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **24.860,00 mp.**

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt:

- locuinte
- dotări servicii de interes general
- zone verzi amenajate
- zone verzi de aliniament
- cai de comunicație rutiere
- trotuare, pista biciclete, accese
- dotări tehnico edilitare

Obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu zonele limitrofe, nici completarea și / sau extinderea ridicării topografice puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar

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

Conform PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 65.

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona de recreere
- Funcțiuni complementare ale zonei: spații comerciale

În UTR nr. 65 există conform PUG Arad interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD sau PUZ.

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că inserțul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane a cadrului construit existent în zonă.

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi agregate în Complexul previzionat vor contribui la o mai bună servire a populației atât la nivelul zonei cât și la nivelul întregului municipiu contribuind la completarea și diversificarea paletei de servicii existente în zonă.

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

Toate costurile legate de implementarea prezentului proiect cad în sarcina beneficiarului.

Realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. vor fi realizate exclusiv, prin grija și exclusiv, din fondurile beneficiarului.

Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de investitorul privat.

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

- Nu este cazul.

## **8. CONCLUZII**

Conform PUG Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 65 – funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de recreere cu funcțiuni complementare admise – spații comerciale. Prin propunerile propuse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă fiind – funcțiunea de învățământ prescolar

Din punct de vedere urbanistic, schimbarea destinației incintei ce face obiectul prezentului studiu, va conduce la o mai bună valorificare potențialului oferit de amplasament.

Edificarea ansamblu construit la parametrii previzionați de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al străzii Cetății

Din punct de vedere social și economic realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotări și servicii existente în zonă, având ca rezultat final o mai bună servire a populației atât la nivelul zonei în sine cât și la nivelul întregului municipiu.

**Proiectant:**

S.C. LINIA S.R.L

**Sef proiect:**

arh. Doru CHISBORA



