

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340123, 340126, 340128, 340147 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	239/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

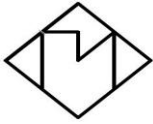
Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.**, in vederea reglementarii unei zone pentru realizarea de **locuințe individuale**, cu funcțiuni secundare servicii și comerț și funcțiuni complementare căi de comunicații, spații verzi, gospodărire comunala, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 99451 mp**, este situată în Nord-Est-ul municipiului Arad, UTR 55, cartier Gradiște, la intersecția dintre Str. Randunicii cu Str. Somesului, (la nord de aceasta). Incinta este compusă din patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	340123	28 000	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
02	340126	9 913	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
03	340128	18 538	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
04	340147	43 000	Arabil in intravilan	RESIDENCE IMOBILIARE MOT S.R.L.
TOTAL		99 451		

Vecinătăți amplasament:

- Nord-est: terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 340158-Arad.
- Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, si terenuri proprietate privata identificate prin CF 340125 (HCLMA 395/2022), 340118, 340117, 340116, 340114(HCLMA 559/2023)-Arad.
- Sud-vest: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, teren proprietate privata STATUL ROMAN CF 340097, 340104, 340103, 340119, drum de exploatare CF 340136.
- Nord-vest: domeniu public drum de exploatare CF 340239, si terenuri proprietate privata identificate prin CF 340145, 340154, 340162, 340166, 340167, 340168, 340153.



Forma în plan a incintei studiate este aproximativ trapezoidală cu adâncime de 280 m și o lățime de 377 m, cu laturile lungi perpendiculare pe Str Privighetorii, conform documentației atașate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții, este străbătut de pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană LEA 20kV (medie tensiune), cu doi stâlpi de beton amplasați în incintă, o LEA 110kV (înaltă tensiune), cu doi stâlpi de beton amplasați în incintă, două LEA 20 kV (medie tensiune) cu doi, respectiv un stâlp de beton în incintă (în zona accesului din Str. Randunicii).

Obiective propuse:

Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, cu funcțiuni secundare unități prestări servicii și comerț, realizare accese în incintă, și amenajare drumuri de incintă, ce vor deserveți la toate loturile nou propuse. Astfel, se propune reglementarea funcțiunii incintei, cu dezmembrarea loturilor inițiale în parcele cu funcțiune principală rezidențială, funcțiune secundară unități prestări servicii și comerț (birouri, cabinete pentru meserii liberale, spații comerciale, gradineite sau unități tip after-school), și funcțiuni complementare cai de comunicații (circulații carosabile, pietonale, parcaări, zone verzi de aliniament), zone verzi amenajate și dorări tehnico-edilitare.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- locuințe individuale – vor fi un număr de 104 loturi cu suprafețe cuprinse între 621 mp și 1274 mp, cu majoritatea loturilor de 648 mp. (18 m front stradal și 36 m adâncime), cu lățime front stradal mai mare sau egal cu 18 m, și adâncime mai mare sau egală cu 24.2 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E, toate loturile având acces din străzile nou propuse în incintă. În spatele parcelelor va fi prevăzută zonă pentru construirea anexelor gospodărești.
- drumuri de incintă, profil stradal 12 m, cu carosabil 7 m, dublu sens (3.5 m/sens), și drumuri cu profil stradal 7.75 m, cu carosabil 4 m, sens unic, și drum cu profil stradal 24m, cu carosabil 7 m, dublu sens (3.5 m/sens)) spații verzi de aliniament, trotuare și parcuri vizitatori aferente.
- zonă verde amenajată, compactă, alcătuită din 2 zone, una de 2120 mp, amplasată în axul accesului principal, și una mai mică de 257 mp situată în colțul sudic al incintei.

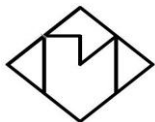
În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa Conceptul propus. Sa marcat diferit zona edificabilă pentru locuințe de cea pentru anexe gospodărești.

Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20kV – 12 m din ax.
- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 100kV – 18.5 m din ax.

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

- *către frontul stradal* – pentru loturile cu acces din străzile cu profil stradal mai mic sau egal cu 12 m, se impune o retragere minimă de 6 m pentru toate construcțiile, inclusiv împrejuriri. În această zonă sunt permise amplasarea dotarilor tehnico-edilitare, amenajările pentru parcare autoturismelor, alei carosabile, pietonale și amenajări peisagere. Pentru loturile cu strazi pe 2 sau mai multe laturi, se impune retragerea de 6 m față de toate străzile adiacente.



Pentru loturile cu acces din strada cu profil stradal 24m, nu se impune retragere de la frontul stradal.

- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streasina a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțimea maximă la streasina 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* – se va respecta o retragere a construcțiilor față 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 dotarilor tehnico-edilitare, amenajările pentru parcare autoturismelor, alei carosabile, pietonale și amenajări peisagere.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate către limitele laterale și limita posterioară, dar cu respectarea retragerii de 6 m de la frontul stradal pentru loturile cu acces din străzile cu profil stradal de 12m sau mai puțin. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,50m, și vor fi de preferință transparente.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene sau autostrăzi. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Rândunicii, Str Somesului, un drum de exploatare identificat prin CF 340104 ARAD, învecinat pe latura de sud-vest și sud-est cu incinta, un drum de exploatare identificat prin CF 340136 ARAD, aflat în apropierea laturii de sud-vest cu incinta (separat de o fasie îngustă de teren CF 340119 – MUNICIPIU ARAD), și un drum de exploatare identificat prin CF 340239 ARAD, învecinat pe latura de nord-vest cu incinta.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Acces incintă propus:

Accesul principal în incinta reglementată se va face în continuarea Str. Rândunicii, cu un drum de incinta cu profil stradal de 24 m – carosabil 7 m, spațiu verde de aliniament stg/dr 7 m, și trotuare stg/dr 1,5 m.

Pentru rezolvarea accesului nou propus și intersecției de 5 drumuri (ce se vor moderniza într-o etapă ulterioară) se propune realizarea unei giratii.

Alte doua accese în incintă se vor realiza din drumul de exploatare identificat prin CF 340209 - drum propus pentru modernizare conform HCLMA 395/2022 și 559/2023 cu profil stradal de 12 m până la intersecția cu Str Rândunicii.

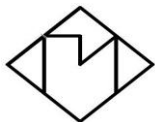
Alte doua accese în incintă se vor realiza din drumul de exploatare identificat prin CF 340136 și 340239 – drumuri pentru care, în vederea modernizării ulterioare cu profil stradal de 12 m se prevede o rezerva de teren ce va fi cedat domeniului public.

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

Drumuri în incintă

În incinta reglementată se propune o **trama de străzi principale** ce străbat transversal și longitudinal incinta, cu profil stradal 12 m, carosabil 7 m dublu sens (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament stânga/dreapta 1.25m, și trotuare stg/dr 1.25 m.

Pe lângă străzile principale, se propun **două străzi secundare** ce străbat incinta, pe direcția Nord-est – Sud-vest, ce flanchează pe 2 laturi principalul spațiu verde compact, și fac



legătură între strazi principale, cu profil stradal de 7.75 m, sens unic, carosabil 4 m, spații verzi de aliniament de 1.25 m pe o singură parte și trotuar de 1.25 m pe ambele laturi.

În zona accesului se propune o porțiune de drum cu profil stradal 24 m, carosabil 7 m dublu sens (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament stâg/dr 7 m, și trotuare stg/dr 1.5 m.

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6 m pentru drumurile principale și 3 m pentru cele secundare.

Parcaje, spații verzi

Parcajele pentru **locuințele individuale** se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.

Pentru vizitatori, se vor asigura un număr de **20** parcări.

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):

104 loturi x 4 pers/lot = 416 pers x 2 mp/pers = 832 mp.

Spațiu verde compact minim = **832 mp**.

Se propun **două spații verzi compacte**:

- **primul**, amplasat în axul accesului principal, în suprafață de **2120 mp**.

- **al doilea**, amplasat în colțul sudic, în suprafață de **257 mp**.

Spațiu verde compact propus = 2120 mp + 257 mp = **2377 mp**.

Echipare edilitară

Situația existentă:

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

În prezent, incinta este străbătută pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană **LEA 20kV** (medie tensiune), cu doi stâlpi de beton amplasați în incintă, o **LEA 110kV** (înaltă tensiune), cu doi stâlpi de beton amplasați în incintă (în vecinătatea accesului), **două LEA 20 kV** (medie tensiune) cu doi, respectiv un stâlp de beton în incinta (în zona accesului din Str. Rândunicii).

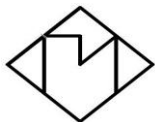
Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la rețelele existente pe Str. Rândunicii, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, și prin soluții locale pentru rețelele inexistente în zonă.

Se propune mutarea și îngroparea LEA de medie și înaltă tensiune ce străbat amplasamentul.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea obiectivului, cu respectarea condițiilor impuse de furnizorii de astfel de servicii și prevederilor normativelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza extinderea rețelei publice și ulterior racordul la rețeaua localității, aflată pe Str Rândunicii colț cu Somesului, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta rețeaua de hidranți stradali și toate obiectivele din în incintă.



În zonă există rețele de **canalizare menajeră**, pe Str Rândunicii și Str. Somesului . Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre rețeaua localității, prin prelungirea și branșarea la aceasta.

Apele pluviale colectate de pe invelitorile cladirilor vor fi dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor sau spre rețeaua publică, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile, pietonale și zonele de parcare vor fi dirijate spre rețeaua localității.

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat racordul la rețeaua localității, aflată pe Str Rândunicii, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului.

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 0,95

Regim max. înălțime: **S/D+P+1E**

H cornișă 10 m. H coamă 14 m.

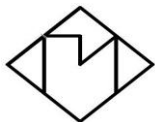
Spațiul verde în interiorul parcelelor va fi de **minim 35%**

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	99451	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	75741	76.16
<i>CONSTRUCȚII</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>30296</i>	<i>40.00</i>
<i>SUPRAFATA MINERALA</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>18935</i>	<i>25.00</i>
<i>SPAȚIU VERDE AMENAJAT</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>26509</i>	<i>35.00</i>
CAI DE COMUNICATIE	0	0.00	19600	19.71
<i>CAROSABIL SI PARCARI</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>11382</i>	<i>58.07</i>
<i>PIETONAL</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>4080</i>	<i>20.82</i>
<i>SPAȚIU VERDE DE ALINEAMENT</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>	<i>4138</i>	<i>21.11</i>
SPATII VERZI COMPACTE	0	0.00	2377	2.39
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	1733	1.74
TOTAL	99451	100.00	99451	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 55, și conform PUG aprobat, nu este reglementat 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

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN / EXTRAVILAN	245902	90.37	146451	53.82
LOCUINTE INDIVIDUALE	15928	5.85	91669	33.69
STRAZI IN LOCALITATE	5186	1.91	26519	9.75
DRUMURI DE EXPLOATARE	5086	1.87	5086	1.87
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0.00	2377	0.87
TOTAL	272102	100.00	272102	100.00

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 110 din 26.01.2024** incinta studiată are destinația stabilită prin P.U.G. Arad – teren intravilan, fără reglementări.

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.

Realizarea rețelelor 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 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