

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE CASA P+M SI GARAJ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Privighetoarei, nr. 83/A, CF nr. 339930-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	BUGLEA IUSTIN-CONSTANTIN si BUGLEA GABRIELA-DANIELA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	264/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Buglea Iustin-Constantin si Buglea Gabriela-Daniela**, în vederea reglementării unei parcele pentru realizarea unei **locuințe individuale P+M si garaj**, cu și funcțiuni complementare : anexe gospodaresti, garaj, foisor, pergole, etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 1 500,00mp**, este situată în nordul municipiului Arad, UTR 55, cartierul Gradiste. Incinta este compusă dintr-o singura parcela, având suprafața și categorie de folosinta dupa cum urmează:

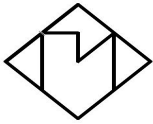
Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	339930	1 500	Arabil-intravilan	Buglea Iustin-Constantin si Buglea Gabriela-Daniela
TOTAL		1 500		

Forma în plan a incintei studiate este trapezoidala avand latura sud-est – frontul stradal, str. Privighetoarei de 31.87m, latura nord-vest – posterioara de 42.35m, latura nord-est – lateral dreapta de 41.75m, latura sud-vest – lateral stanga de 40.33m, conform documentatiei anexate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții, este străbătut în partea de sud de o Linie Electrică Aeriană LEA (medie tensiune), avand un stalp amplasat în incinta în vecinătatea strazii Privighetoarei.

Vecinătăți amplasament:

- Nord-est: drum de exploatare De 1797/105, înscris în CF nr 340100-Arad, urmat de teren proprietate privata înscris în CF nr. 339993-Arad.
- Sud-est: str. Privighetoarei, înscrisa în CF nr. 340049-Arad, urmat de terenuri proprietate privata înscrise în CF nr. 339877 si 339898-Arad.
- Sud-vest: teren proprietate privata înscris în CF nr. 339910-Arad.
- Nord-vest: teren proprietate privata- înscris în CF nr. 339949-Arad.



În cadrul zonei studiate, se vor găsi următoarele subunități funcționale:

Li – locuințe individuale

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- locuință individuală:
 - în partea de nord-est incinta reglementata se invecineaza cu drumul de exploatare De 1797/105. In vederea modernizarii ulterioare a acestuia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 3.80m paralela cu drumul de exploatare pe toata lungimea parcelei. In acest sens s-a tinut cont de o modernizare a drumului de exploatare cu un profil stradal de 12m si s-a calculat din axul drumului existent, 6m de-o parte si alta, rezultand astfel in incinta o fasie de 3.80m
 - in partea de sud-est, incinta reglementata se invecineaza cu strada Privighetoarei. In vederea modernizarii ulterioare a acesteia se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 4.90m in partea sudica, respectiv 4.30m in partea nordica, pe toata lungimea frontului stradal. In acest sens s-a tinut cont de o modernizare ulterioara a strazii cu un profil stradal de 12m, si s-a calculat plecand de la limita parcelei inscrisa in CF nr. 332294- Arad si tinand cont de terenul inscris in CF nr. 339928-Arad, respectiv de aliniamentul propus in PUZ aprobat prin HCLMA 74/2014.
 - Dupa cedarea terenului domeniului public, in vederea modernizarii strazii Privighetoarei si a drumului de exploatare De 1797/105, parcela va avea o latime a frontului stradal – str. Privighetoarei de 29m, cu adancime maxima de 35.40m latura sud-vestica, respectiv 37.50m latura nord-estica. Accesul principal pe parcela se va face din partea de est din strada Privighetoarei cu posibilitatea realizarii unui acces secundar din drumul de exploatare din partea de nord-est.
 - urmare a cedarii de teren domeniului public, in vederea modernizarii drumului de exploatare si a strazii Privighetoarei, in incinta va rezulta un lot in suprafata de 1211mp.

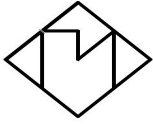
În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20 kv– 6.00 m din ax – în partea de sud a terenului studiat.
- În partea de nord-est terenul se invecinează cu drumul de exploatare De 1797/105. În vederea modernizării ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 3.80m pe toata lungimea laturii nord-est a terenului.
- În partea de sud-est, terenul se invecinează cu strada Privighetoarei. În vederea modernizării ulterioare a acesteia cu un profil stradal de 12m, se va ceda domeniului public o fasie de teren cu latimea de 4.90m în partea de sud, respectiv 4.3m în partea de nord , pe toata lungimea frontului stradal.

Retrageri impuse prin PUZ :

- *către frontul stradal* – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuința. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a garajelor, carport cu condiția ca acestea să nu depășească 1/3 din latimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțimea maximă la cornișă 3.5m, coama 5 m, precum și a dotărilor tehnico-edilitare, amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere de 5 m față de limita de proprietate. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a lotului a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii, etc) cu condiția ca aceasta să nu depășească 1/2 din latimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțime maximă la cornișă 3.5m, coama 5m.



- *către limita laterală stânga și dreapta*- se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcela, aceasta poate fi împrejmuita pe noua limita de proprietate rezultată în urma dezmembrărilor propuse în vederea largirii prospectului stradal. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene, autostrazi. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate și drumuri de exploatare – Str. Privighetoarei la est de amplasament și drum de exploatare De 1797/105 la nord de amplasament care se continuă cu De 1800/64 spre est.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Acces incintă propus:

Accesul principal în incinta reglementată se va face din Str. Privighetoarei unde se va realiza un acces, cu lățimea maximă de 3,50m pentru autoturisme.

Acces secundar – există posibilitatea asigurării unui acces secundar în incinta din drumul de exploatare De 1797/105 amplasat în partea de nord a amplasamentului.

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 auto în incinta 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 aferentă locuinței.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim două locuri de parcare pe parcela aferentă 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

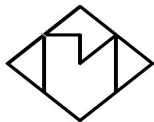
Situația existentă:

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a mun. Arad, conf. contract nr. 66924/30.08.2024.

Nu există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Incinta este străbătută în partea de sud de o Linie Electrică Aeriană LEA de medie tensiune – 20 kv, iar pe amplasament există un stâl – conform planse anexate.

În vecinătatea amplasamentului se află o Linie Electrică LEA de înaltă tensiune – 110kv la o distanță minimă de 36m de incinta reglementată.



Pe strada Privighetorei exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv la o distanta de 14.35m de incinta reglementata .

În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, cele mai apropiate rețele au fost identificate la capătul Str. Privighetorei la o distanta de aproximativ 8m de incinta reglementata.

Situația propusă:

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

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea obiectivului la rețeaua existentă pe strada Privighetorei.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** – nu este cazul.

Canalizare – nu este cazul.

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** se va realiza extinderea si racordul la rețeaua localitatii aflata pe strada Privighetorei, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată prin solutie locala, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrica, 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 telefonie atestați care dețin rețele existente 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

Locuinte individuale

POT max 40 %

CUT max 1,20

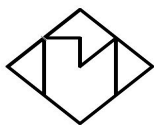
Regim max. înălțime: **S/D+P+1E+M**

H coamă 12 m.

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

BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	1500	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0	0.00	1211	80.73
CONSTRUCTII	0	0.00	484	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0	0.00	303	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0	0.00	424	35.00
SUPRAFATA TEREN CEDATA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0	0.00	289	19.27
TOTAL	1500	100.00	1500	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.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ARABIL INTRAVILAN	14274	71.82	12774	64.27
ARABIL EXTRAVILAN	452	2.27	452	2.27
LOCUINTE INDIVIDUALE	3317	16.69	4528	22.78
CAI DE COMUNICATIE (STRAZI, DRUMURI EXPLOATARE)	1832	9.22	2121	10.67
TOTAL	19876	100.00	19876	100.00

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1228 din 31.07.2024** incinta studiată are destinația stabilită prin P.U.G. Arad – teren intravilan arabil, 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 SUPTATE 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.

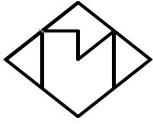
7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

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



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. 264/2024
FAZA: A.O