

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, CF nr. 355157, jud. Arad
BENEFICIAR	DASCAL TEODOR SI DASCAL AURICA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	223/2023
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Dascal Teodor și Dascal Aurica**, în vederea reglementării unei parcele pentru realizarea unei **locuințe individuale**, cu și funcțiuni complementare alei pietonale și carosabile (căi de comunicații), spațiu verde, gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 1 219,00mp**, este situată în sud-vest-ul municipiului Arad, UTR 33, cartierul Mureșel. Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	355157	1 219	Curți construcții intravilan	Dascal Teodor și Dascal Aurica
TOTAL		1 219		

Forma în plan a incintei studiate este regulată cu lungime a frontului stradal de 3,85m, respectiv 17,42m, limită laterală dreapta 87,67m, limita laterală stânga 37,90m respectiv 50,06m, conform documentației atașate.

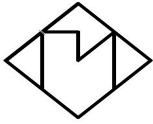
În prezent, terenul reglementat este liber de construcții, este străbătut pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană LEA (înalță tensiune), fără a avea stâlpi amplasați în incintă.

Vecinătăți amplasament:

- nord: canal Țiganca, urmat de un teren proprietate privată
- est: teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.
- sud: strada Câmpia Turzii.
- vest: teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

Obiective propuse:

Dascal Teodor și Dascal Aurica, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei locuințe individuale în regim izolat și realizare unui singur acces din str. Câmpia Turzii.



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

- Lm – locuințe individuale în regim izolat
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comunicație pietonal
- TE – echipare tehnico-edilitară

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- locuință individuală –
 - parcela are lățimea de 21,26m, din care 3,84 sunt la frontul stradal de unde se poate realiza accesul, astfel parcela studiata a rezultat în urma dezmembrării unei parcele mai mari, care se întinde până la canalul Țiganca, iar porțiunea de teren rămasă lângă canal nu face obiectul PUZ-ului, deoarece există un culuar de trecere în partea de nord-vest a parcelei care face legătura cu porțiunea de teren aflată la frontul stradal.
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu 87,67 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E+M, lotul având acces din strada Câmpia Turzii.
 - În partea din față a parcelei, porțiunea de teren de 3,84m pe 38,21 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, materializată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei și amenajarea, impun următoarele retrageri:

- interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA – 18,50 m din ax.
Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

Locuință individuală în regim izolat sau cuplat.

- *către frontul stradal* – nu se impun retrageri ale construcțiilor față de frontul stradal.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere impusă de LEA- înaltă tensiune.
- *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 dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acestora va fi de 2,50m pentru, pe limitele laterale se va realiza opac sau transparent, iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Circulație rutieră, accese

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene, dar există autostrada-A1 la 467,22m de incintă. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Câmpia Turzii.

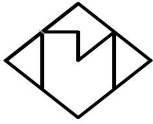
În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Acces incintă propus:

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

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

Percarea pentru **locuința individuală** se vor asigura în interiorul parcelei, minim un loc parcare. Pentru vizitatori parcare se va asigura în fața parcelei.

Spațiul verde amenajat va fi de **minim 35%** din suprafața parcelei.

Echipare edilitară

Situația existentă:

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

Incinta este străbătută pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană LEA de înaltă tensiune. În vecinătatea incintei (la nord),

În ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale, cele mai apropiate rețele au fost identificate la capătul Str Câmpia Turzii.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la rețelele existente pe Str. Câmpia Turzii, în conformitate cu normativele și 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 stradă.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza prin bransarea la rețeaua aflată pe Str Câmpia Turzii, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

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

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

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

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe 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 telefonie 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 %

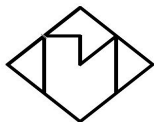
CUT max 1,20

Regim max. înălțime: **S/D+P+2E+M**

H cornișă 12 m.

H coamă 15 m.

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

**BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:**

INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CURTI CONSTRUCTII	1,219.00	100.00	0.00	0.00
LOCUINTE INDIVIDUALE din care	0.00	0.00	1,219.00	100.00
<i>edificabil max. 40%</i>	0.00	0.00	487.60	40.00
<i>zona verde amenjata max. 35%/ zona protectie LEA</i>	0.00	0.00	455.00	37.33
<i>platform carosabila si alei pietonale</i>	0.00	0.00	126.40	
<i>zona construire garaje/ parcar/ carport</i>	0.00	0.00	150.00	
TOTAL	1,219.00	0.00	1,219.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 33, 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

ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CURTI CONSTRUCTII	1,219.00	8.48	0.00	0.00
TEREN ARABIL	2,610.60	18.15	2,610.60	18.15
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	7,550.30	52.50	8,769.30	60.98
CAI DE COMUNICATIE – STRADA IN LOCALITATE	668.90	4.65	668.90	4.65
CAI DE COMUNICATIE- ALEI PIETONALE	247.20	1.72	247.20	1.72
SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	607.20	4.22	607.20	4.22
CANAL	1,477.80	10.28	1,477.80	10.28
TOTAL	14,381.00	100.00	14,381.00	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 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.

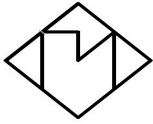
6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

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

Realizarea rețelilor 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.



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. 223/2023

FAZA: A.O.

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