

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE CONDOMINIU</b>
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Cîmpul Islaz, nr. 3, CF nr. 329819, 329833, 329839, 329831, 329821, 313373 Arad, jud. Arad, România.
BENEFICIAR	<b>S.C. RUSCO INTERNATIONAL S.R.L.</b> , Iordache Gheorghe, Iordache Eudochia, Maris Marian Daniel, Rus Sebastian Pascu, Bubulici Radu, Botocan Eugen, Botocan Irena Lavinia
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	235/2023
FAZA	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>

### 2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarilor beneficiarilor în vederea reglementării unei zone, cu funcțiune principală de locuințe tip condominiu și funcțiuni complementare căi de comunicație, spații verzi, gospodarie comunala, dotări tehnico-edilitare.

**Incinta** propusă pentru reglementare, are **suprafața de 7847 mp**, este situată în Sud-Vest-ul municipiului Arad, UTR 48-49, cartier Aradul Nou, la nord de strada C-tin Ticu Dumitrescu.

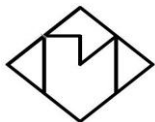
Incinta este compusă din 7 parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	329821	4656	curti constructii, intravilan	S.C. RUSCO INTERNATIONAL S.R.L.
2	329833	501	curti constructii, intravilan	Rus Sebastian Pascu
3	329839	501	curti constructii, intravilan	Rus Sebastian Pascu
4	329831	501	curti constructii, intravilan	Rus Sebastian Pascu
5	329819	501	curti constructii, intravilan	Rus Sebastian Pascu
6	329830	501	curti constructii, intravilan	Rus Sebastian Pascu
7	313373	685	curti constructii, intravilan	Iordache Gheorghe, Iordache Eudochia, Maris Marian Daniel, Rus Sebastian Pascu, Bubulici Radu, Botocan Eugen, Botocan Irena Lavinia
TOTAL		7847		

#### **Vecinătăți amplasament:**

Vecinătăți terenuri studiate:

- **Nord:** -drum- CF 341005 Arad.
  - terenuri proprietate privată afectate direct, identificată prin CF 329832, 329846, 329829, 329841 Arad,
  - terenuri proprietate privata, la nord de drumul identificat prin CF 341005-300829, 320058, 330613, 330616 Arad.
- **Sud:** -drum- CF 362983 Arad- strada C-tin Ticu Dumitrescu.
  - terenuri proprietate privată afectate direct, identificate prin CF 330614, 313364,



- terenuri proprietate privata, la sud de strada C-tin Ticu Dumitrescu- CF 352405, 352407, 357252, 357253 Arad.

- **Est: -drum-** CF 341005 Arad.

-teren proprietate privată la est de drum, identificat prin CF 349990 Arad.

- **Vest: terenuri proprietate privată afectate direct**, identificate prin CF 330759, 329845, 329832, 329829, 329841, 313364, nr. cad 12777 Arad.

Terenurile care formeaza din incinta studiata, fac obiectul unei parcelari mai vechi in care terenul, identificat prin CF 313373 Arad, nu i-a fost atribuita destinatia de drum, astfel prin prezentul PUZ se propune schimbarea detinatiei parcelei din curti constructii in drum.

Forma în plan a incintei studiate este neregulata, iar terenurile sunt libere de constructii.

### **Vecinătățile incintelor și amenajarea, nu impun retrageri.**

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

- **Lot 1 și Lot 2**

- se impun retrageri ale construcțiilor față de limitele parcelelor, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea construcției,
- parări- 5m, față de ferestrele camerelor de locuit (Ordin 119/2014).
- gospodărie comunală-Gcg- interdicție de construire 10m față de ferestrele locuințelor.(Ordin 119/2014)

- **Lot 3 și Lot 4**

- nu se impun retrageri.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a dotarilor tehnico-edilitare, amenajarile pentru parcare autoturismelor, cai de comunicatii si amenajari peisajere.

În incintă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa Conceptul propus, fiind marcata diferit zona edificabilă pentru locuințe tip condominiu.

### **Obiective propuse:**

Beneficiarii solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale cu funcțiune principală de locuințe tip condominiu, și funcțiuni complementare cai de comunisatie, dotări tehnico edilitare, gospodarie comunala, amenajare spații verzi și compacte.

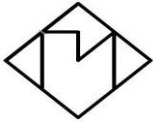
Astfel, se propun următoarele interventii

- modificarea parcelarii inițiale
- amenajare acces carosabil si pietonal din str. C-tin Ticu Dumitrescu
- realizare căi de comunicatie si parări.
- dotari si racorduri tehnico edilitare.
- sistematizare pe verticala a terenului.
- amenajare zone verzi.

### **Organizare incinta**

Se propune o noua parcelare, rezultand urmatoarele parcele:

- **Lot 1-** vizează unificarea parcelelor CF nr. 329830 Arad și CF nr. 329819 Arad- în care s-a materializat o zona edificabila, cu posibilitatea amplasarii unei singure cladiri de locuinte tip condominiu.
- **Lot 2-** vizează unificarea parcelelor CF 329833 Arad, CF 329839 Arad și CF 329821 Arad- în care a fost materializata zona edificabila, cu posibilitate edificarii a cinci clădiri cu locuințe tip condominiu.



Cladirile propuse vor fi organizate astfel:

-2 apartamente/ nivel=> **6 apartamente/ cladire.**

-regim de inaltime- **P+2E.**

-locatari- 4 pers./ apartament=> **24 pers./ cladire.**

-parcari/ cladire- conform Hot nr. 9 din 09.01.2024- vor fi atribuite 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care depaseste suprafata de 100mp.

Astfel pentru **Lot 1** va avea o cladire, 6 apartamente, cu 24 de persoane si 12 locuri de parcare, iar **Lot 2** va avea 5 cladiri, cu 30 de apartamente, 120 de persoane si 60 locuri de parcare.

- **Lot 3-** reprezintă **zona verde amenajată compactă** raportat la cele 6 clădiri, cu **6 locuri de parcare** destinate vizitatorilor ,

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

**1clădire-** 24 persoane => 24pers. x 2mp/ pers.= 48 mp zonă verde compactă per clădire.

6 clădiri x 48 mp zv.= **288mp zonă verde compactă minima** necesară.

**Zona verde amenajata compacta= 384mp.**

Pe zona verde compacta propusa se vor putea amenja spații de recreere pentru locatarii incintei private.

- **Lot 4-** reprezentat de CF nr. 313373 Arad, care va avea destiantia de drum, si va deservi accesele la parcelele propuse și la parcelele existente de o parte și de cealaltă a acestuia, aferente CF nr.330614 Arad, CF nr. 329832 Arad, CF nr. 329841 Arad, CF nr. 329829 Arad, CF nr. 329846 Arad.

#### Circulație rutieră, acces

Circulațiile principale in zona sunt reprezentate dupa cum urmeaza:

- Sud- strada C-tin Ticu Dumitrescu

- Nord si est- drum identificat prin CF 341005 Arad, aflat in proprietatea S.C. RUSCO INTERNATIONAL S.R.L.

- Sud- vest- autostrada A1.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

#### **Acces incintă propus:**

**Acces/ ieșire principală** în incinta reglementată se va face din strada Str. C-tin Ticu Dumitrescu, cu raze de racord de 6,00m, și se va continua cu un drum de incinta de latime 6,00m.

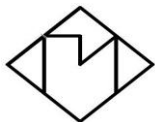
**Acces/ ieșire secundară** in incinta reglementata se va realiza tot din strada C-tin Ticu Dumitrescu, cu raze de racord de 6,00m, si se va continua cu un drum de incinta de 6,00m și marirea lui la 7,15m.

*Toate accesele la loturile existente si nou propuse, amplasate de o parte si de cealalta a parcelei identificate prin CF nr. 313373 Arad, se pot realiza din aceasta.*

#### **Drumuri în incintă**

Incinta reglementata va avea un drum de incinta, cu doua acces din strada C-tin Ticu Dumitrescu.

**Un segment va fi amplasat pe Lot 2**, cu latimea de 6,00m, ce va fi materializat din zona de acces/ iesire principala pana spre partea de nord a lotului 2, unde prin crearea unei legaturi sub forma de



„L” va realiza conexiunea cu drumul ce apartine de lotul 4. Razele de curbura, respectiv racord la drumul propus vor fi de 6,00m.

**Lot 4 reprezinta al doilea segment de drum** ce va avea latimea de 6,00m, pe portiune ce trece prin fata parcelelor identificate prin nr. cad. 12777 si Cf nr.330614 Arad, iar spre partea de nord, drumul se va mari la 7,15m.

Pe portiunea ce trece prin fata celor doua parcele, mentionate mai sus, se va realiza o alee pietonala pe partea stanga, pentru a facilita realizarea acceselor pe parcele din drumul propus.

### **Parcaje, spatii verzi**

Parcajele pentru **locuințele tip condominiu** se vor asigura în interiorul parcelelor, 2loc. parcare/apartament, iar zona verde compactă va avea locuri de parcare destinate vizitatorilor- 6 loc.

-conform Hot nr. 9 din 09.01.2024

**Art. 17. Construcții de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:**

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp; -

*Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.*

Astfel rezultă un număr de 60 locuri de parcare pentru lot 2 și 12 locuri pentru lot 1.

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

**Spațiu verde compact minim** (conform HGR 525 min 2 mp/locuitor):

6 clădiri x 24 pers/ clădire= 144 pers x 2mp/ pers.= 288mp.

**Spațiu verde compact minim = 288 mp.**

**Se propune un spațiu verde compact:**

- **Lot 3**, cu suprafața de **384 mp.**

### **Echipare edilitară**

*Situația existentă:*

Retelele principale intalnite pe strada C-tin Ticu Dumitrescu sunt urmatoarele

- rețeaua de alimentare cu apa si canal menajer,

- rețeaua de alimentare cu energie electrica,

- rețeaua de canalizare puviala,

- rețeaua de alimentare cu gaze naturale etc....

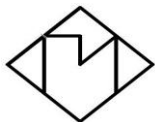
În prezent, în incintă nu exista bransamente la energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale, canalizare pluviala, in incinta studiata.

*Situația propusă:*

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extindere si racordare la rețelele existente pe Str. C-tin Ticu Dumitrescu, în conformitate cu normativele si soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extindere si bransarea la rețeaua existenta, cu respectarea conditiilor impuse de furnizorii de astfel de servicii si prevederilor normativelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza extinderea rețelei publice și ulterior bransarea la rețeaua aflată pe Str C-tin Ticu Dumitrescu, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta rețeaua de hidranti stradali si toate obiectivele din incintă.



**Apele uzate menajere** vor fi dirijate spre rețeaua existenta pe strada C-tin Ticu Dumitrescu, prin extinderea și bransarea la aceasta.

**Apele pluviale** colectate de pe învelitorile clădirilor vor fi dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor. Apele pluviale de pe circulațiile carosabile, pietonale și zonele de parcare vor fi dirijate spre rețeaua de ape pluviale existenta.

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat extinderea si bransarea la rețeaua existenta, conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului.

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.

**Deșeurile menajere** vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Se propune amplasarea gospodariei comunale ,pe parcela identificata prin CF nr. 329821 Arad, in partea de sud- vest a parcelei in apropierea accesului/iesire principala.

Gospodaria comunala a fost in acea zona deoarece se impune o zona de protectie de 10m cu interdictie de construire si pentru a putea fi usor de accesat de serviciul de salubritate al localitatii.

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 35 %**

**CUT max 1,05.**

Regim max. înălțime: **P+2E**

**H cornișă 12 m.**

**H coamă 15 m.**

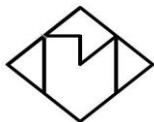
**Spațiul verde** in interiorul parcelelor va fi de **minim 35%**

### BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
SUPRAFATA INCINTA, CF nr. 329819, 329833, 329839, 329831, 329821, 313373 Arad	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	7847	100.00	7847	100.00
<b>CONDOMINII</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>6734</b>	<b>85.82</b>
<i>Constructii</i>	0	0.00	2357	35.00
<i>Alei pietonale</i>	0	0.00	432	6.41
<i>Alei carosabile</i>	0	0.00	647	9.61
<i>Parcari</i>	0	0.00	970	14.41
<i>Spatiu verde amenajat</i>	0	0.00	2357	35.00
<b>Cai de comunicatie</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>685</b>	<b>8.73</b>
<b>Spatiu verde compact si parcari vizitatori</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>428</b>	<b>5.45</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7847</b>	<b>100.00</b>	<b>7847</b>	<b>100.00</b>

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

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 48-49, 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**

<b>BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ</b>				
<b>DESTINAȚIE TEREN</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>LOCUINTE INDIVIDUALE</b>	22273	54	14426	35
<b>INSTITUTII/ SERVICII SI DEPOZITARE</b>	8547	20.7	8547	20.7
<b>LOCUINTE TIP CONDOMINIU</b>	1667	4.0	7836	19.0
<b>CIRCULATIE CAROSABILA</b>	8073	19.5	9366	22.7
<b>ZONA VERDE AMENAJATA</b>	734	1.8	1119	2.7
<b>TOTAL</b>	<b>41295</b>	<b>100.00</b>	<b>41295</b>	<b>100.00</b>

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 91 din 25.01.2024** 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 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: <b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.</b>		Coordonator: <b>Arh. Mircea SOIMA</b>