

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, intravilan CF 339954 Arad str. Rândunicii
Beneficiar:	Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborării:	nov/2022

1.2. Obiectul investitiei:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Kaszta Paul Mihai. Realizarea investiției „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad - strada Rândunicii CF 339954 Arad intravilan, arabil – S=1.504mp; Proprietari: Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia.

Titularii Kaszta Paul Mihai și soția Kaszta Dorina Emilia, doresc să valorifice potențialul terenului prin amplasarea unei locuințe individuale cu anexele respective – garaj, piscina, anexe magazii, bucătărie vara și împrejmuire într-o zonă în curs de dezvoltare urbanistică, amplasată în Cartierul Gradiște in zona străzii Rândunicii.

1.3. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG aprobat pentru zona / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Conform PUG Municipiul Arad, terenul este situat in intravilanul municipiului, în UTR 55, destinație – zonă locuire și funcțiuni complementare, cu folosința actuală teren arabil în intravilan.

Terenul se află în zona studiată de PUZ ”Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit” Arad, Zona Sanevit FN, aprobat prin HCLM 261/03.10.2011, fără reglementări.

Prevederile PUZ aprobat HCLM 261/2011 UTR 1 pentru aceasta zona sunt:

- Funcțiunea dominantă: zona rezidențială cu clădiri max P+1E+M
- Funcțiuni complementare: construcții de cult, construcții învățământ preșcolar
- POT max zonă rezidențială: 40% CUT max = 1,20
- POT max zonă dotări: 70%, CUT max = 2,10

Pentru parcela studiată CF 339954 Arad, prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 sunt de interdicție de construire până la întocmirea PUZ.

Incinta este compusă din parcela CF 339954 Arad are categoria de folosință arabil, în intravilan și suprafața de 1.504mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Cartierul Grădiște este unul dintre cartierele Municipiului Arad înființat în perioada interbelică. Zona este situată în partea de nord a cartierului într-o parte care este mai puțin construită. Zona în prezent este în curs de dezvoltare, multe locuințe fiind în stadiu de execuție.

În momentul de față zona este obiectul mai multor studii de urbanism care vor defini evoluția viitoare și vor permite construirea obiectivelor de investiții propuse de către investitori.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, în partea nordică a Cartierului Gradiște și a municipiului, într-o zonă nouă de locuințe care a rezultat ca extindere pe terenurile arabile din intravilan.

Principala cale de circulație din zonă este strada Rândunicii care leagă țesătura de străzi care fac legătura cu strada Petru Rareș – strada principală a cartierului.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord CF 339977 Arad arabil intravilan, proprietate privată;
- Sud CF 339939 Arad locuință, proprietate privată;
- Est CF 339936 Arad arabil intravilan, proprietate privată;
- Vest CF 359183 Arad drum public strada Rândunicii.

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația arabil în intravilan, proprietăți private, și drum public strada Rândunicii.

2.3. Folosința actuală a terenului.

Proprietatea și folosința: terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată - CF 339954 Arad – intravilan, arabil cu St=1.504mp; Proprietari: Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la carosabilul străzii Rândunicii care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. Strada Rândunicii este stradă de categoria a IV-a, ca și celelalte străzi existente.

Parcela CF 339954 Arad care face obiectul studiului are front stradal pe str. Rândunicii și are posibilitate de acces din aceasta.

2.5. Echiparea edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă potabilă existentă în apropierea zonei studiate se afla pe partea opusă a străzii Rândunicii.

2.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Rețeaua de canalizare menajeră este amplasată pe str. Rândunicii partea dreaptă și trece prin fața parcelei.

Pe ambele părți ale străzii sunt rigole din beton și guri de scurgere care strâng apele și le conduc la rețeaua de canalizare pluvială.

2.5.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există pe partea opusă a străzii Rândunicii o rețea de gaze naturale de joasă presiune.

2.5.4. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, pe partea dreaptă a străzii Rândunicii există o rețea electrică LEA 20kW de medie tensiune, de la care sunt racordate casele existente prin posturi de transformare individuale 20/0,4kW.

2.5.5. Telecomunicații

Pe strada Rândunicii pe partea dreaptă există rețea Digi, subterană.

2.6. Zone de protecție impuse:

- Zona de protecție față de LEA 20kW –medie tensiune pe stâlpi beton – 6m stânga/dreapta (se va coordona cu avizul ENEL).

Zona studiată nu este afectată de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propunerea privind studiul de oportunitate:

Funcțiunea principală propusă prin prezentul studiu de oportunitate este cea de LOCUIRE.

Această funcțiune este în concordanță cu funcțiunile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 261/2011.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

Conform PUG Municipiul Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului, în UTR 55, destinație – zonă locuire și funcțiuni complementare, cu folosința actuală teren arabil în intravilan.

3.3. Propunerile privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza:

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” amplasată în intravilanul municipiului Arad, Cartier Gradiște.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la parcelă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Se propune amenajarea unui teren cu suprafața totală de 1.504mp, cu destinația de **locuire**.

Propunerile constau în:

- Parcela CF 339954 Arad va avea acces din strada Rândunicii.
- Pe teren va fi definită o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile;
- Platformă carosabilă în incintă și locuri de parcare/garaj/carport.
- Zone verzi amenajate min 35% și arbori plantați 1/50mp din zona verde amenajată.
- Împrejmuire – amplasată pe limitele de proprietate.

ZONĂ EDIFICABILĂ:

- Pe teren se instituie o zonă edificabilă, în afara zonei de protecție a LEA 20kW.

Se propune un regim de înălțime maxim de P +1E.

P.O.T. minim: 4,00% P.O.T. maxim propus: 30,00%

C.U.T. minim: 0,04 C.U.T. maxim propus: 0,60

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 6,5m față de limita de proprietate spre strada Rândunicii;
- 0,00m față de celelalte limite de proprietate spre nord, est și sud.

Spațiile verzi amenajate în incintă vor fi de minim 35% și se va planta câte 1 arbore la fiecare 50mp de zonă verde amenajată.

Imprejmuirile se vor realiza pe limita de proprietate, vor putea fi opace în lateral și în spate și transparente sau semiopace spre strada Rândunicii și nu vor depăși înălțimea de 2,20 m.

CIRCULAȚIA ȘI ACCESUL LA PARCELĂ:

Terenul este aliniat la carosabilul străzii Rândunicii care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. Strada Rândunicii este stradă de categoria a IV-a, ca și celelalte străzi existente.

Parcela CF 339954 Arad care face obiectul studiului are front stradal pe str. Rândunicii și are posibilitate de acces direct din aceasta.

REZOLVAREA ECHIPĂRII EDILITARE A PARCELELOR

Alimentare cu apă:

Asigurarea alimentării cu apă se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă pe partea opusă a străzii Rândunicii.

Alimentarea cu apă potabilă se va face printr-un branșament compus din conducta de racordare din PEHD și un cămin de apometru amplasat pe domeniul public la marginea parcelei.

Canalizarea menajeră și pluvială:

Pe strada Rândunicii în dreptul amplasamentului există rețea publică de canalizare menajeră și pluvială.

Racordarea incintei se va face la acestea prin racorduri.

Pentru evacuarea apelor menajere se va executa o rețea de incintă care va fi racordată la rețeaua stradală.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona studiată există alimentare cu gaze naturale prin rețeaua publică de gaze naturale presiune joasă existentă pe partea opusă a străzii Rândunicii.

Imobilul care se propune va fi alimentat cu gaze naturale, pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face de la LEA de medie tensiune existentă pe strada Rândunicii, prin prevederea unui post de transformare PT 20/0,4kW.

Alimentarea incintei se va face prin linie electrică subterană de joasă tensiune.

Telecomunicații:

În zona există rețea de telefonie subterană aparținând de Digi. Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se va contracta furnizorul existent pe stradă.

Deșeurile menajere:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele amplasate pe parcelă pe o platformă betonată sau pavată. Acestea vor fi preluate de către societatea de salubritate și transportate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE ALE REALIZARII INVESTITIEI SOLICITATE:

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- Condițiile de amplasament

Zona de amplasare a investiției este o zonă a cărei funcțiune de locuire a fost stabilită prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă în care se poate realiza un acces carosabil din drumul public existent, asfaltat.

Investiția completează o zonă în dezvoltare de locuințe existente și propuse și se încadrează în planul de dezvoltare al zonei.

Aceasta investiție privată, continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuințe și funcțiuni complementare.

- Categoriile de costuri

- a) Categoriile de costuri suportate de catre beneficiar:

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

- b) Categoriile de costuri suportate de catre autoritatea publica locală:

Pentru realizarea investitiei propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală din bani publici.

- Echipare edilitara, accesibilitate si transport

Pentru atingerea scopului acestei investiții, zona în care se propune investiția va trebui să fie echipată edilitar (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, servicii de salubritate), prin racorduri la utilitățile existente în zonă.

În privința accesibilității incinta va fi accesibilă din strada Rândunicii – strada categoria a-IV-a , asfaltată.

5. TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenul pe care se propune investitia este teren intravilan cu o suprafață totală de 1.504mp.

Terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată astfel:

- CF 339954 Arad – intravilan, arabil cu St=1.504mp; Proprietari: Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia.

Zona de studiu va fi de minim 28.000mp si va cuprinde vecinătățile amplasamentului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov