

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Dr. Ilarion Felea, nr. 88, CF nr. 355319, jud. Arad
BENEFICIAR	BĂTRÂN DAN MILENTE ȘI BĂTRÂN DORINA VIORICA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	319/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Bătrân Dan Milente și Bătrân Dorina Viorica**, în vederea reglementării unei parcele cu funcțiune principală locuire, funcțiuni secundare servicii de cartier farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) și funcțiuni complementare alei pietonale și carosabile (căi de comunicații), spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 567,00mp**, este situată în vest-ul municipiului Arad, UTR 16, An16 – subzonă unități agricole nepoluante. 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	335319	567	Curți construcții intravilan	Bătrân Dan Milente și Bătrân Dorina Viorica
TOTAL		567		

Forma în plan a incintei studiate este regulată cu lungime a frontului stradal de 9,20m (către str. Dr. Ilarion Felea), respectiv 9,20m, limită laterală dreapta 61,71m, limita laterala stânga 61,54m, conform documentației atașate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții și este neîmprejmuit.

Vecinătăți amplasament:

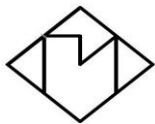
- nord: strada C-tin Brâncoveanu.
- est: terenuri proprietate privată- identificate prin CF nr. 334821, 357190 Arad.
- sud: strada Dr. Ilarion Felea.
- vest: teren proprietate privată- identificat prin CF nr. 335318 Arad.

Obiective propuse:

Bătrân Dan Milente și Bătrân Dorina Viorica, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei locuințe în regim izolat și realizare unui singur acces pietonal din strada C-tin Brâncoveanu și un acces auto din drumul, aflat la vest de incinta studiată, care are categoria de folosință de drum.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

- locuință individuală –
 - parcela are lățimea de 9,20m la frontul stradal de unde se poate realiza acces auto sau pietonal.



- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu 61,54 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E+M, lotul având două accese, unul din strada C-tin Brâncoveanu și unul din strada Dr. Ilarion Felea.
- În partea aflată spre str. C-tin Brâncoveanu, se dorește amplasarea locuinței, iar spre partea dinspre str. Dr. Ilarion Felea se dorește amplasare unei anexe.

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

Vecinătățile incintei și amenajarea, nu impun următoarele retrageri:

Locuință individuală în regim izolat sau cuplat.

- *către frontul stradal/ posterioră* – nu se impune nici o retragere,
- *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 construcțiilor destinate **servicii** de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.), în partea posterioră a parcelei spre strada Pr. Dr. Ilarion Felea, iar în afara 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 circulații rutiere reprezentate de străzile din localitate – Str C-tin Brâncoveanu și str. Dr. Ilarion Felea, care flanchează parcela pe laturile scurte.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Acces incintă propus:

Accesul principal pietonal în incinta reglementată se va face din Str. C-tin Brâncoveanu, iar din str. Pr. Dr. Ilarion Felea unde se va realiza un accesul auto de 3,50m, care va face legătura dintre partea carosabilă a străzii și limita incintei studiate.

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

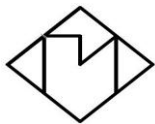
Situația existentă:

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

În ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale, cele mai apropiate rețele au fost identificate atât pe strada Dr. Ilarion Felea cât și pe strada C-tin Brâncuși.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin racordare la rețelele existente pe Str. C-tin Brâncoveanu, 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 branșarea obiectivului la rețeaua existentă pe strada C-tin Brâncoveanu.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza prin branșarea la rețeaua aflată pe strada C-tin Brâncoveanu, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

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

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

Pentru alimentarea cu **gaze naturale** va fi realizat racordul la rețeaua localității, aflată pe Str strada C-tin Brâncoveanu, 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%**.

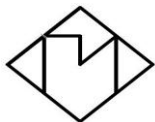
BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - teren curti constructii	567.00	100.00	0.00	0.00
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - teren cedat pentru marire prospect stradal	0.00	0.00	81.00	14.29
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale si servicii de cartier	0.00	0.00	486.00	85.71
constructie locuinte	0.00	0.00	194.40	40.00
alei pietonale	0.00	0.00	52.05	10.71
zona verde amenajata	0.00	0.00	170.10	35.00
TOTAL	567.00	0.00	567.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, face parte din UTR 16, 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**

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - teren curti constructii	61051.01	75.028	60484.01	74.331
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - cu servicii de cartier	0.00	0.000	486.05	0.597
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - cu functiuni de prestari servicii	11990.26	14.735	11990.21	14.735
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	8330.13	10.237	8411.13	10.337
TOTAL	81371.40	100.00	81371.40	100.00

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 2000 din 05.12.2025** 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 si vine ca o fireasca dezvoltare a unei zone rezidențiale din municipiu.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA