



Arh.dipl. Mariana Turda – Birou individual de arhitectura ★ Nr. de inregistrare in T.N.A.: 582

Raiffeisen Bank: RO04 RZBR 0000 0600 0303 7003 ★ C.I.F. 20663253
 România, cod 310472, Arad, jud.Arad, Aleea Azur nr.2
 mobil: 0722.625.336 ★ e-mail: office.mariana.turda@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Beneficiar	SĂBĂU ROMICĂ-NICOLAE
Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent: Construcție locuință unifamilială în regim de înălțime P+1E+M str. Orizontului FN, mun. Arad
Caracteristici teren	<ul style="list-style-type: none"> ● S = 500 mp ● Extravilan agricol ● Extras CF nr.342405 ; nr.cad. 342405
Elaborator	B.I.A. - arh. Turda Mariana
Proiect	Nr. 302 / 2021

1.2 PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezentul proiect a fost întocmit pe baza temei de proiectare înaintată de către beneficiar, care prevede realizarea unei case unifamiliale cu regim de înălțime P+1E+M.

Vecinătățile amplasamentului studiat în cadrul acestui P.U.Z. sunt:

- la NORD: frontul stradal vechi al străzii Orizontului, parte din cartierul Bujac ;
- la SUD: teren extravilan agricol accesat prin intermediul drumului de pământ De1516 (C.F. nr. 342406);
- la EST: teren agricol extravilan + lotul cu nr.33/b, casă unifamilială P+1E+M (obiect al P.U.D. nr.1/2007) - au același proprietar;
- la VEST: teren agricol extravilan (C.F. nr. 342406)

Accesul la incinta studiată, proprietatea d-lui Săbău Romică-Nicolae, se face din strada Orizontului - stradă urbană de categoria III, asfaltată, cu lățimea de 6 m. Strada dispune de toate utilitățile: electricitate, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan, comunicații (telefonie și internet).

Caracteristic străzii Orizontului este că pe latura nordică dispune de un front construit compact, cu case unifamiliale aliniate la frontul stradal. În marea lor majoritate locuințele de pe latura nordică au fost construite în secolul trecut și au regim mic de înălțime (P, P+M, P+1E). Latura sudică a străzii, altădată integral extravilan agricol, se mobilează în ritm rapid cu dezvoltări imobiliare (case unifamiliale cu regim mic de înălțime).

Aleea de pământ situată pe latura estică a lotului este proprietatea familiei care deține și terenul cu casă unifamilială de la nr. 33/b și permite accesul la terenul parcelat în șase loturi, toate aparținând aceluiași beneficiar. Aleea și loturile au regimul de folosință arabil în extravilan și nu au făcut obiectul vreunui proiect de urbanism.

Reglementările urbanistice stabilite prin P.U.G. mun. Arad: subzonă prestări servicii - Lmu16b - interdicție temporară de construcție pînă la elaborarea P.U.Z.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de **locuire și dotări aferente locuirii**.

Conform Extrasului CF nr.342405 Arad, terenul din incinta studiată are 500 mp, este proprietatea d-lui Săbău Romică-Nicolae și are categoria de folosință ARABIL ÎN EXTRAVILAN (tarla 147, parcela LOT 1 1509/3). De la achiziționarea parcelei proprietarul a desfășurat pe ea activități agricole de subzistență care au necesitat realizarea unei anexe agricole cu suprafața construită de 31 mp și regim de înălțime parter (CF nr.342405-C1).

1.3 INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

Prin acest P.U.Z. se propune încadrarea incintei studiate în funcțiunea dominantă a zonei, aceea de locuire și dotări aferente locuirii.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale mici cu regim maxim de înălțime P+1E+M și regim de construire izolat ;
- Servicii complementare locuirii ;
- Activități comerciale de mică amploare ;
- Activități manufacturiere.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Amplasarea de construcții cu înălțimea maximă mai mare de 11,00 m ;
- Activități poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic intens sau greu ;
- Activități de depozitare en-gros și/sau producție ;
- Activități generatoare de zgomote peste limitele admise prin lege ;
- Creșterea animalelor în vederea comercializării.

INDICI CARACTERISTICI MAXIMI ADMIȘI:

P.O.T. (procent de ocupare a terenului) : maximul admis este de **40%**

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) : maximul admis este de **1,2**

Regim de înălțime: **S+P+1E+M** - maxim **11 m** de la C.T.S.

Zona edificabilă din cadrul incintei va avea suprafața de 250 mp și următoarele retrageri de la limita de proprietate: ■ spre nord = 10 m ; ■ spre est = 2 m ; ■ spre sud = 5 m

Conform HCL nr.572 / 26 octombrie 2022 **suprafața minimă de spațiu verde din incintă** va fi de 175 mp (35%). Spațiul verde va conține minim: 4 arbori, 62 mp plante perene și 62 mp gazon.

1.4 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Investiția pe care dl. Săbău dorește să o realizeze va aduce zonei studiate următoarele beneficii:

- modernizarea tramei stradale
- valorificarea superioară a terenului
- completarea frontului stradal sudic al străzii Orizontului
- îmbogățirea și diversificarea florei locale, prin plantarea de arbori și arbuști decorativi și fructiferi.

1.5 CATEGORIILE DE COSTURI CARE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	Categoriile de costuri	Investitor
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
a.1	Necesare elaborării documentațiilor de proiectare: - Întocmire P.U.Z. - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic faza D.T.A.C.+P.Th. - Verificări de proiect	Proprietar
a.2	Necesare pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	Proprietar
a.3	Necesare pentru obținerea avizelor și acordurilor	Proprietar
a.4	Necesare pregătirii documentelor privind aplicarea procedurii ptr. atribuirea contractului de lucrări și de servicii de proiectare	Proprietar
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b.1	Necesare pentru amenajarea terenului și pentru protecția mediului	Proprietar
b.2	Necesare asigurării utilităților	Proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - construcții și instalații - dotări - active necorporale	Proprietar
b.4	Amenajare trotuar stradal și acces carosabil în incintă	Proprietar
b.5	Amenajarea spațiului verde de aliniament	Proprietar
b.6	Alte cheltuieli: - organizare de șantier - comisioane, taxe, cost credit - cheltuieli diverse și neprevăzute	Proprietar

ÎNTOCMIT: arh. Mariana Turda

