

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

### 1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE : „CLĂDIRE DE GOSPODĂRIE  
(FERMĂ)”

AMPLASAMENT: Extravilan Mun. Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 363529 Arad

BENEFICIAR: BRIE GHEORGHE - MIHAI

PROIECTANT GENERAL: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad

e-mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII: 2024

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafața de 5000,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 363529 Arad, situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă de unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu). Investitorul dorește realizarea unor construcții pe teren, care pot să acomodeze un număr mic de animale de diferite specii ( animale pentru producția de alimente, animale de companie ) dar și construcții de tip administrativ, inclusiv construcție de locuit.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 457 din 27.04.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în zona de sud vest a orașului, în extravilanul municipiului Arad, pe terenul identificat prin CF. nr. 363529, Arad.

## 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

### 1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018.

### 1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

## 2. OPERAȚIUNI PROPUSE

### 2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în sud vestul orașului, în extravilanul municipiului Arad, pe terenul identificat prin CF. nr. 363529, Arad.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic fiind situat într-o zonă agricolă pe un teren cu categoria de folosință arabil.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată CF. nr. 363530, teren arabil;
- la Sud – Drum de exploatare CF. nr. 334029, Dig CF. nr. 349372, Mureșul mort CF. nr. 347276, teren proprietate privată curți construcții;
- la Est – Teren proprietate privată CF. nr. 333977, teren arabil;
- la Vest – Teren proprietate privată CF. nr. 334015, teren arabil.

## 2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 5000,00 mp, conform extras C.F. nr. 363529 Arad, având o formă neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 59 m. În prezent imobilul identificat prin C.F. nr. 363529 Arad, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	BRIE GHEORGHE - MIHAI	363529 Arad	5000,00	Arabil	Nu	Lot 1

## 2.3. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI ARAD APROBAT

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic fiind situat într-o zonă agricolă pe un teren cu categoria de folosință arabil.

## 2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este de unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu), în ceea ce privește investițiile pe teren acestea se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, 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 gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

## 3. INDICATORII PROPUȘI

### 3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 0%  
C.U.T. existent = 0  
S teren = 5000,00 mp  
Regim de înălțime: - .

#### Situația propusă :

P.O.T. max. propus = 50,00%;  
C.U.T. max. propus = 1,5;  
S teren = 5000,00 mp;  
H. max. = 16,00 m;  
Regim de înălțime până la P+1E+M;  
Spatii verzi:

- min. 20% (spații de producție, spații de depozitare) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde.

### 3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune schimbarea categoriei de folosință din teren arabil în zonă de unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu).

## 4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

### 4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta studiată are o suprafață totală de 5000,00 mp, conform extras C.F. nr. 363529 Arad, având o formă neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 59 m. În prezent imobilul identificat prin C.F. nr. 363529 Arad, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată CF. nr. 363530, teren arabil;
- la Sud – Drum de exploatare CF. nr. 334029, Dig CF. nr. 349372, Mureșul mort CF. nr. 347276, teren proprietate privată curți construcții;
- la Est – Teren proprietate privată CF. nr. 333977, teren arabil;
- la Vest – Teren proprietate privată CF. nr. 334015, teren arabil.

### 4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

#### 4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 5000,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă). pentru fiecare dintre loturile propuse. Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări

specifice. Reglementarea gradului de construibilitate a terenului. Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de reglementări urbanistice **U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

#### 4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în zonă de unități agricole și anume fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, 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 gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă de unități agricole (fermă de subzistență – care produce în totalitate pentru consumul propriu), prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime P+1E+M,  $h_{max}=16,00m$ , alei pietonale, drumuri de incintă, paltforme pentru parcare, amenajare spațiu verde, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și iesirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

#### 4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIATE

##### ZONĂ DE UNITĂȚI AGRICOLE

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	0%	50,00%
C.U.T.	0	1.5

#### 4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza din drumul de exploatare existent identificat prin CF. nr. 334029 Arad.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

#### *Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin executarea unor foraje care vor asigura necesarul de apă.

#### *Canalizare menajeră*

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici se va colecta într-o fosă septică.

#### *Canalizare pluvială*

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional în sol.

#### *Alimentare cu energie electrică*

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua cea mai apropiată existentă în zonă.

#### *Alimentarea cu energie termică*

Nu este cazul.

#### 4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

#### 4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

## 5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone de unități agricole existente în zona imediată.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de unități agricole, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

## 6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

### *Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale*

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

### *Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți*

Nu este cazul.

## 7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului de unități agricole ce definește proximitatea amplasamentului, funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare a zonei.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Întocmit,  
arh. Ela FALCĂ

Urbanism,  
arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. - DE