

ANUNT DE INTENTIE PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC
ZONAL

Nr. crt.	Nr. înregistrare	Inițiator	Destinatia solicitată	Adresa
1	79226/ 14.10.2021	Mîrza Ancuța Elena pentru Mîrza Maria Andreea	Studiu de oportunitate PUZ – Construire casă și anexă gospodărească cu garaj	Intravilan municipiul Arad Str.Podgoriei nr.26A CF 302115 Arad Suprafață teren : 1500 mp

Data afișării anunțului: 05.11.2021

NOTĂ:

1. Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 05.11.2021-16.11.2021, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 16.11.2021.

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE CASĂ ȘI ANEXĂ
GOSPODĂREASCĂ CU GARAJ

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Podgoriei, nr. 26A

Beneficiar:

MÎRZA MARIA ANDREEA

Proiect nr.:

139/2021

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**CONSTRUIRE CASĂ ȘI ANEXĂ
GOSPODĂREASCĂ CU GARAJ**

AMPLASAMENT

Mun. Arad, Str. Podgoriei nr. 26A

BENEFICIAR

MÎRZA MARIA ANDREEA prin MÎRZA Gigel-
Nelu și MÎRZA Ancuța-Elena

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

Octombrie 2021

1.2. Amplasament

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul Mun. Arad, în partea nordică a cartierului Micălaca.

Incinta este amplasată pe partea de nord a străzii Podgoriei, pe tronsonul cuprins între Str. Prutului și Str. Constanța. Aceste două străzi sunt accesibile din Calea Radnei, iar Str. Podgoriei, orientată pe aproximativ direcția est-vest, este a doua stradă paralelă cu Calea Radnei înspre nord.

Zona este accesibilă direct din Str. Podgoriei – stradă asfaltată până la aproximativ 120 m est față de amplasament, prezentându-se drept drum de piatră, cu o lățime de aproximativ 5,50 ÷ 5,80 m, în dreptul incintei care face obiectul prezentei documentații.

În partea de est și nord amplasamentul este delimitat de zonă rezidențială și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. În partea de vest se află construită o locuință unifamilială. În partea de sud, vis-a-vis de Str. Podgoriei, țesutul urban este caracterizat prin funcțiunea aferentă zonei rezidențiale, cu locuințe având regim redus de înălțime.

Utilitățile necesare funcționării corespunzătoare a zonei dedicată locuirii individuale se găsesc pe Str. Podgoriei.

Amplasamentul a fost împrejmuit prin lucrările de construcții realizate în baza Autorizației de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: teren viran, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ
- sud: Str. Podgoriei și zonă rezidențială (parcele Str. Lipovei, dezmembrate pe lungimea lor)
- vest: locuință individuală P+1E+M, amplasament identificat prin CF nr. 323558 Arad
- est: teren viran, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, identificat prin CF 326254 Arad

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **1.500 mp** – este proprietatea persoanei fizice MÎRZA Maria-Andreea – minoră fără capacitate de exercițiu – și are categoria de folosință "arabil în intravilan", conform Extras CF nr. 302115 Arad, nr. cad 302115.

În extrasul de CF este notată interdicția de înstrăinare până la împlinirea vârstei de 18 a minorei MÎRZA Maria-Andreea și este întabulat dreptul de uzufruct viager în favoarea lui MÎRZA Gigel-Nelu și soția MÎRZA Ancuța-Elena.

Incinta propusă spre reglementare are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu frontul la Str. Podgoriei de 21,41 m, latura posterioară de 21,26 m și o adâncime de $69,92 \text{ m} \div 70,73 \text{ m}$. Este orientat cu latura lungă pe direcția sud-vest / nord-est.

1.4. Operațiuni propuse

MÎRZA MARIA ANDREEA – minoră fără capacitate de exercițiu – prin părinții MÎRZA Gigel-Nelu și MÎRZA Ancuța-Elena, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone rezidențiale – o locuință individuală în regim maxim de înălțime P+1E+M și o anexă cu garaj, cu funcțiuni complementare. Astfel, se solicită ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate (funcțiune, accese, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația zonei în care urmează să se integreze conform PUG Arad – predominant rezidențială.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct din Str. Podgoriei, prin intermediul accesului auto aprobat odată cu lucrările autorizate prin autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială** – locuință individuală în regim izolat și funcțiuni complementare, acces pietonal și carosabil, parcare de incintă, anexă cu garaj, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă este destinată aceleiași funcțiuni, cea rezidențială.

Prin PUZ se propune ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat (funcțiune, accese, aliniament, regim înălțime, etc.), în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – cartierul Micălaca, UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prevederile PUG Arad aprobat – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD
- funcțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcțiuni: unități industriale nepoluante și depozite, instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, subzonă construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicație și construcții aferente, cu subzonă căi de comunicație feroviară
- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări premise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
- interdicții permanente: unități industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de energie electrică joasă tensiune, gaze naturale, apă potabilă și canalizare menajeră. Rețeaua de gaze naturale se află la o distanță de aproximativ 75 m est față de amplasament.

La nord de Str. Podgoriei, paralel cu fronturile stradale, exista în anii 2000 o conductă magistrală de apă potabilă, amplasată la cca. $4 \div 5 \text{ m}$ nord față de limitele de proprietate, pe domeniul privat. Traseul actual al acesteia va fi materializat în Avizul de amplasament al Companiei de Apă Arad, care va fi solicitat în etapa de elaborare și avizare PUZ. Datorită restricțiilor specifice acestei magistrale, locuințele executate deja la nord de Str. Podgoriei au retrageri de min. $9 \div 10 \text{ m}$ față de frontul stradal.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **7.000 mp** iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- regularizarea carosabilului Str. Podgoriei, pe tronsonul din zona studiată, în concordanță cu geometria parcelelor care delimitează domeniul public, deja edificate și/ sau împrejmuite, și carosabilul asfaltat existent la 120 m est
- amenajarea accesului carosabil din Str. Podgoriei – a fost autorizat prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad;
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare publice existente pe Str. Podgoriei, extindere rețele, după caz.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire prin reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat: funcțiuni, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuință cu regim de înălțime P+1E+M, anexă cu garaj în regim de înălțime P
- b) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) spații parcare / garare autovehicule în incintă, alei pietonale
- e) amenajare zone verzi.

Pe lotul propus spre reglementare se va realiza o locuință individuală și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul de înălțime Parter+1Etaj+Mansardă, cu sau fără subsol sau demisol, cu Hmax la cornișă = 10,00 m și Hmax la coamă = 14,00 m.

În cadrul parcelei se va realiza minim un parcaj auto sau garare, se vor amenaja alei pietonale, zone verzi.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ – 1.500 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă locuințe și funcțiuni complementare cf. PUG cu interdicție de construire până la elaborare PUZ)	1.500,00	10000%	0,00	0,00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ (zonă locuință și anexă)	0,00	0,00%	600,00	40,00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (platformă acces auto, parcare, trotuare de incintă)	0,00	0,00%	600,00	40,00%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	0,00	0,00%	300,00	20,00%
TOTAL	1.500,00	100,00%	1.500,00	100,00%

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct din Str. Podgoriei, prin intermediul accesului auto aprobat odată cu lucrările autorizate prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuință izolată și anexă cu garaj

P.O.T. minim propus = 12,50 %

C.U.T. minim propus = 0,125

Sc min. = 50 mp

Sd min. = 50 mp

P.O.T. maxim propus = 40,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,40

Sc max. = 600 mp

Sd max. = 2.100 mp (cca. 300 mp subsol/demisol)

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- o **minim 20 %**

Regimul de înălțime propus:

- o **P+1E+M cu subsol sau demisol opționale**, Hmax la cornișă = 10,00 m și Hmax la coamă = 14,00 m pentru locuință
- o **P**, Hmax la cornișă = 4,50 m și Hmax la coamă = 7,00 m pentru anexe

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt propuse noi dotări de interes public.

Se va regulariza carosabilul Str. Podgoriei, al cărui traseu asfaltat se încheie la 120 m est de amplasament. Este propusă realizarea fie a unui carosabil de lățime 5,00 m, cu zonă pietonală spre nord atât cât permite geometria parcelelor care delimitează domeniul public (lățime cca. 5,50 ÷ 5,80 m în zona studiată), fie carosabil de lățimea maximă permisă de fronturile stradale cu împrejurimi autorizate și executate (5,80 m), cu demarcarea vizuală a unor pitonale semi-carosabile, pe latura nordică a străzii.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct din Str. Podgoriei, prin intermediul accesului auto aprobat odată cu lucrările autorizate prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad.

Amenajarea accesului pietonal se va realiza direct din Str. Podgoriei.

Se vor executa branșamente și racorduri la rețelele existente pe str. Podgoriei și se vor realiza extinderi de rețele edilitare existente pe stradă, după caz.

Reglementări obligatorii:

- o Aliniamentul la frontul stradal al locuinței – înspre Str. Podgoriei – va fi la min. 9,00 m ÷ max. 12,00 m. Aliniamentul stradal propus a fost considerat perpendicular pe limitele laterale de proprietate (laturile lungi ale terenului), datorită formei relativ rectanțulare a terenului înspre Str. Podgoriei. Din acest motiv, aliniamentul minim propus oscilează între 9,00 m (est) și 9,86 m (vest), însă este în corespondență cu aliniamentul stradal al locuinței imediat învecinate la vest.
- o Regimul de înălțime maxim propus: **Parter+1Etaj+Mansardă, cu sau fără subsol sau demisolm** – pentru locuință; **Parter** pentru anexe.
- o P.O.T. minim propus = 12,50 %
- o C.U.T. minim propus = 0,125
- o P.O.T. maxim propus = 40,00 %
- o C.U.T. maxim propus = 1,40
- o Asigurarea zonelor verzi: **minim 20%**
- o Accesul carosabil – conform Autorizației de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad; accesul pietonal se va realiza direct din Str. Podgoriei.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, fără să afecteze negativ arealul studiat având în vedere că nu se modifică funcțiunea existentă conform PUG Arad în vigoare. În zona proximă și din vecinătatea amplasamentului, terenurile sunt destinate aceleiași funcțiuni – cea rezidențială.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- o se va extinde zona rezidențială a orașului, aflată într-o cerere în creștere constantă
- o se va extinde și moderniza infrastructura existentă pe Str. Podgoriei pe acest tronson, mai ales că, pe partea nordică a străzii, parcelele existente oferă un mare potențial de dezvoltare rezidențială
- o se asigură locuri de muncă pe parcursul execuției lucrărilor și ulterior, venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția care va ocupa domeniul privat al persoanelor fizice va fi finanțată din fonduri private. Acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului auto și pietonal la locuință, realizarea investițiilor propriu-zise și cheltuieli de exploatare. Asigurarea utilităților se va realiza din fonduri private sau prin grija operatorului, conform legislației în vigoare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Costurile investițiilor de amenajare a domeniului public aferent Str. Podgoriei, cu alei carosabile și pietonale corespunzătoare, vor cădea în sarcina autorității publice locale.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea solicitată de investitor este **locuire în regim individual și funcțiuni complementare**.

Extrasul CF are următoarele înscrieri privitoare la sarcini:

- este notată interdicția de înstrăinare până la împlinirea vârstei de 18 a minorei MÎRZA Maria-Andreea;
- este întabulat dreptul de uzufruct viager în favoarea lui MÎRZA Gigel-Nelu și soția MÎRZA Ancuța-Elena.

Nu se propun noi servituți.

Categoriile funcționale ale dezvoltării constau în:

1. ZONĂ REZIDENȚIALĂ (zonă locuință și anexă);
2. ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (platformă acces auto, parcare, trotuare de incintă);
3. ZONĂ VERDE AMENAJATĂ;

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct din Str. Podgoriei, prin intermediul accesului auto aprobat odată cu lucrările autorizate prin autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Municipiului Arad.

Platforma carosabilă sau parcajele/ carporturile/ garajele de pe lotul reglementat vor asigura min. 1 loc parcare/locuință.

Amenajarea accesului pietonal se va realiza direct din Str. Podgoriei.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă de-a lungul Str. Podgoriei, prin bransament.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în locuință va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent de-a lungul Str. Podgoriei, prin racord.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul locuinței propuse vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii locuinței propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe combustibil solid, electric sau gazos.

Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru varianta alimentării locuinței cu gaze naturale, există posibilitatea extinderii rețelei de distribuție gaze naturale presiune redusă existentă aflată la o distanță de aproximativ 75 m est față de amplasament; locuința propusă se va racorda la aceasta.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică aeriană de joasă tensiune existentă pe partea sudică a străzii Podgoriei. Cablul electric va fi pozat subteran, până la firida branșament a locuinței propuse.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 120 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 0,5 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Podgoriei), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E+M ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ CU GARAJ P", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Completarea zonei de locuințe existente pe acest tronson al Str. Podgoriei este oportună pentru asigurarea de locuințe individuale într-o zonă a municipiului aflată în proces de dezvoltare în această direcție.

În urma implementării propunerilor prezentului proiect, vor rezulta fonduri suplimentare la bugetul local, cu respectarea direcției de dezvoltare a zonei prevăzută în PUG Arad în vigoare.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH

STUDIU OPORTUNITATE

CONSTRUIRE CASA SI ANEXA GOSPODAREASCA
CU GARAJ

Mun. Arad, Str. Podgoriei, nr. 26A

2 CONCEPTUL PROPUȘ

112.35	Cote de nivel
○	Camin vizitare canal
●	Stalp iluminat
—	Stalp beton
—	Stalp lemn
—	Conducta gaz
—	Conducta canalizare menajera
—	Hidrant



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 7.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CONFORM PUG ARAD APROBAT
- ZONA LOCUINTA ISOLATA PROPUSA P + P+1+M CU SUBSOL SAU DEMISOL OPTIUNALE
- ZONA ANEXE PARTER DE TIP GARAJ, PERGOLA, FILIGORIE, ETC.
- STRAZI EXISTENTE AVAND CAROSABILUL NE-REGULARIZAT (str. PODGORIEI)
PROPUNERE CAROSABIL LATIME MIN. 5,00 m
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE PROPUSE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL PROPUSE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE, CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ALINIAMENT LA FRONTUL STRADAL PROPUȘ MIN. 9,00 m - MAX. 12,00 m
FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ

TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUSĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă locuințe și funcțiuni complementare cf. PUG cu interdicție de construire până la elaborare PUZ)	1,500.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ (zonă locuințe și anexă)	0.00	0.00%	600.00	40.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (platformă acces auto, parcare, trotuare de incintă)	0.00	0.00%	600.00	40.00%
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	0.00	0.00%	300.00	20.00%
TOTAL	1,500.00	100.00%	1,500.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUSĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ARABIL IN INTRAVILAN (zonă locuințe și funcțiuni complementare cf. PUG cu interdicție de construire până la elaborare PUZ)	4,030.82	57.58%	2,530.82	36.15%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ (zonă locuințe și funcțiuni complementare)	2,569.31	36.70%	4,069.31	58.13%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (stradă și trotuare)	360.19	5.15%	360.19	5.15%
ZONĂ VERDE (de aliniament)	39.68	0.57%	39.68	0.57%
TOTAL	7,000.00	100.00%	7,000.00	100.00%

INDICATORI CARACTERISTICI ZONĂ REGLEMENTATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUSĂ
CF nr. 302115 Arad	1 lot - zonă rezidențială	1 lot - zonă rezidențială
Szona = 1 500 mp		
P.O.T.	—	40%
C.U.T.	—	1,40
Zone verzi	—	min. 20 %
Regim de înălțime	—	max. P+1+M, subsolul sau demisolul sunt opționale

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: MIRZA ANCUȚA ELENA, pentru MIRZA MARIA ANDREEA		Pr. nr. 139/2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	CONSTRUIRE CASA SI ANEXA GOSPODAREASCA CU GARAJ Mun. Arad, Str. Podgoriei nr. 26A, Extras CF nr. 302115 Arad		
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			Date:	FAZA: STUDIUL OPORTUNITATE	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			oct. 2021	Plansa nr. 02 A	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			CONCEPTUL PROPUȘ		

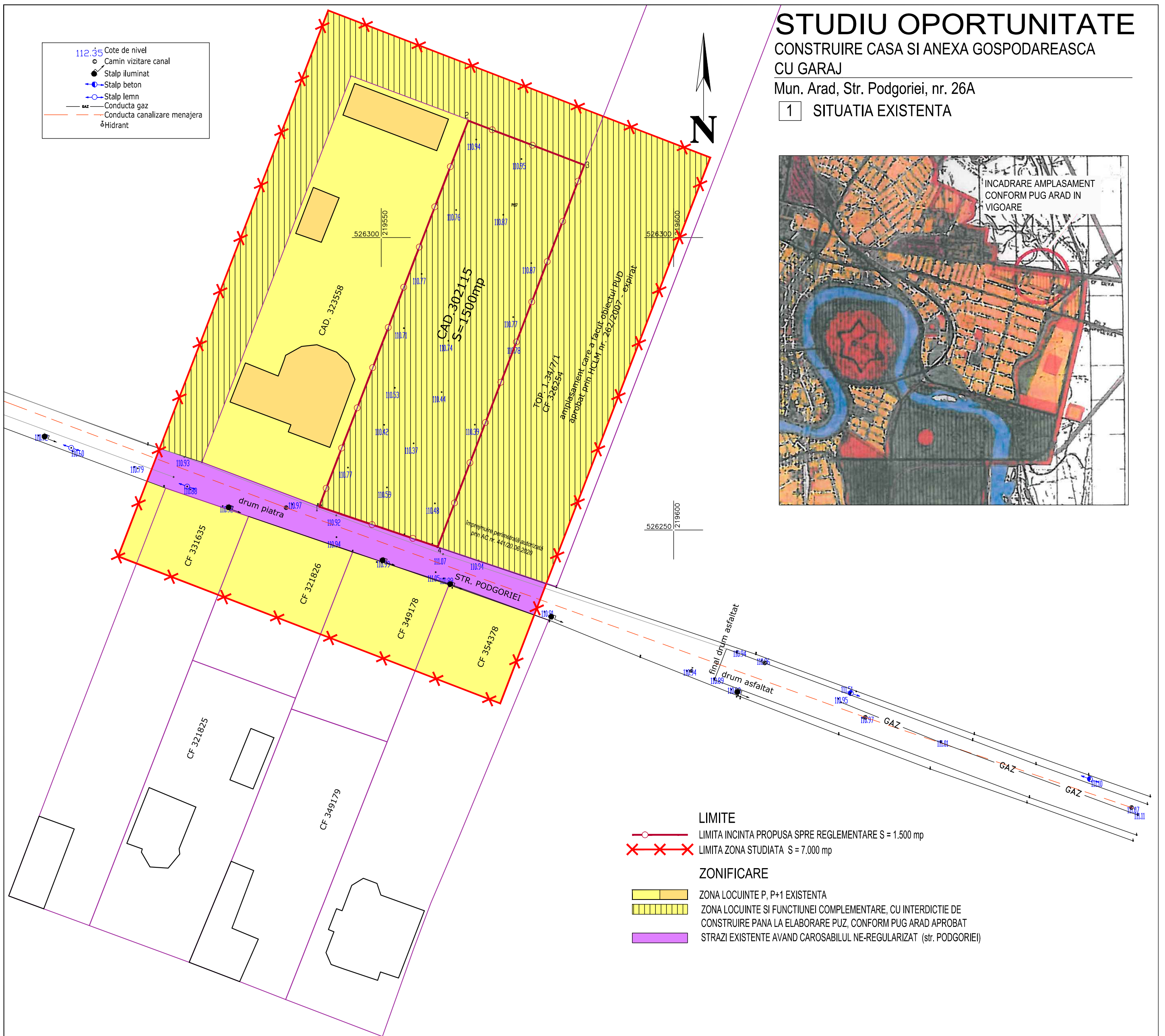
STUDIU OPORTUNITATE

CONSTRUIRE CASA SI ANEXA GOSPODAREASCA
CU GARAJ

Mun. Arad, Str. Podgoriei, nr. 26A

1 SITUATIA EXISTENTA

112.35	Cote de nivel
	Camin vizitare canal
	Stalp iluminat
	Stalp beton
	Stalp lemn
	Conducta gaz
	Conducta canalizare menajera
	Hidrant



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 1.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 7.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNEI COMPLEMENTARE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ, CONFORM PUG ARAD APROBAT
- STRAZI EXISTENTE AVAND CAROSABILUL NE-REGULARIZAT (str. PODGORIEI)

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: MIRZA ANCUTA ELENA, pentru MIRZA MARIA ANDREEA		Pr. nr. 139/2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500	CONSTRUIRE CASA SI ANEXA GOSPODAREASCA CU GARAJ <small>Mun. Arad, Str. Podgoriei nr. 26A, Extras CF nr. 302115 Arad</small>		FAZA: STUDIU OPORTUNITATE	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2021	SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr. 01 A	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH						
DESENAT	arh. Doriana BALOGH						