

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: LOCUINȚĂ, GARAJ, FOIȘOR ȘI GARD ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament: Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 11
Beneficiar: PAȘCA MARIA-ELENA
Pr.nr. 154/2022
Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **LOCUINȚĂ, GARAJ, FOIȘOR ȘI GARD ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Număr proiect: 154/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: PAȘCA MARIA-ELENA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarei PAȘCA MARIA-ELENA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2031/06.12.2022, eliberat de Primăria Mn. Arad pentru terenul situat în intravilan, în cartierul Grădiște – zona Sanevit, Str. Măslinului nr. 11, având o suprafață de **1.502 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 339841 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuință în regim izolat cu regim de înălțime maxim P+1, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj, car-port, etc.
- b) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) amenajare acces carosabil la incintă dinspre Str. Măslinului
- e) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

Prevederile documentațiilor aprobate pentru această zonă sunt:

- **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal

Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție

Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.

Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retrageri de la frontul stradal între 5,00 m și 6,30 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat în 2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345 728 Arad – locuințe și CF 343942 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2015 "Construire casă familială P+1 cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă" (CF anterior 339763 Arad, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2016 "Construire locuință familială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire" (CF anterior și actual 345955 Arad – locuință și CF 345956 Arad – drum)

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,30 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în nordul cartierului Grădiște (zona Sanevit), într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona rezidențială a cartierului s-a extins treptat la nord de Str. Naturii (stradă recent denumită a cartierului), în special după aprobarea documentației **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobată prin HCLM 261/2011**, când a fost reglementată o tramă stradală coerentă pentru zona cuprinsă între străzile Naturii la sud, respectiv Privighetoarei la est și Rândunicii la vest, cu stabilirea de indicatori urbanistici, aliniamente, regim înălțime pentru zona rezidențială care urma să se dezvolte. Totuși, prin opțiunea unor proprietari, o serie de terenuri agricole au fost exceptate de la aceste reglementări, urmând să fie elaborate documentații de urbanism punctuale pentru loturile respective, cu respectarea prevederilor generale ale documentației aprobate deja. În această situație se află și terenul studiat prin prezentul PUZ, ajuns relativ recent în proprietatea inițiatorului documentației.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nord-estul cartierului Grădiște – zona Sanevit și constă dintr-o suprafață de 1.502 mp de teren cu folosință "arabil" în intravilan, la vest de Str. Măslinului.

Vecinătățile terenului sunt:

- o **nord:** terenuri funcțiune rezidențială ne-edificate, reglementate prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011
- o **sud:** terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
- o **est:** traseu Str. Măslinului și terenuri agricole în intravilan reglementate pentru zonă rezidențială prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011
- o **vest:** drum pământ lățime cca. 2 m și grădini ale loturilor rezidențiale de pe Str. Smochinului.

Terenul este accesibil dinspre Str. Măslinului, stradă amenajată parțial până în apropierea amplasamentului studiat, având carosabil din piatră spartă, alei pietonale și zone verzi.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Măslinului de 29,84 m și adâncimea de 50,48 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,85 NMN și 109,10 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 2,5 km nord față de cursul râului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui area cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură post-tectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m \div $0,80$ m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,70$ m
- praf argilos puțin activ PUCM până la $2,00$ m
- argilă prăfoasă nisipoasă până la $3,60$ m
- nisip prăfos argilos până la $6,00$ m.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezilor, până la cota $-1,20$ m față de CTN.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din stratul de praf argilos cuprins între $0,70$ m și $2,00$ m adâncime. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Naturii, care asigură legătura între străzile Rândunicii de Privighioarei. Str. Măslinului este perpendiculară pe Str. Naturii în zona bisericii ortodoxe existente și asigură

accesul direct la incinta reglementată. Str. Măslinului este parțial amenajată, având traseul regularizat până în apropierea amplasamentului studiat.

Traseul rectiliniu al Str. Măslinului este prefigurat în partea sudică (spre Str. Naturii), unde au fost dezmembrate terenuri amplasate pe o parte și alta a axului străzii propuse, astfel încât să fie asigurat un prospect stradal general de lățime 10,00 m, conform prevederi PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Proprietarii de terenuri existente la sud (cele 2 incinte înscrise în CF 339792 și 339816 Arad) au avut în vedere dezvoltarea tramei stradale prefigurată prin PUZ director și au delimitat amenajările de teren (împrejmuire, alei pietonală, etc.) astfel încât să permită, la rândul lor, continuarea dezvoltării Str. Măslinului cu un prospect general de cca. 10,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan" cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD, "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație". Str. Măslinului este formată din terenuri private ale proprietarilor de imobile adiacente axului străzii, care au dezmembrat sau nu terenul inițial în acest scop.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Măslinului, până în apropierea amplasamentului studiat, există o rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, linie electrică subterană Les 0,4 kV și iluminat public și conductă gaze naturale presiune redusă pe partea dreaptă a străzii.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul reglementat este proprietatea privată a persoanei fizice Pașca Maria-Elena și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului CF nr. 339841 Arad.

La 800 m est față de amplasament există transport în comun – linie tramvai, pe Str. Petru Rareș.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- statutul juridic al Str. Măslinului nu este definitivat până la această dată, fiind necesară continuarea dezmembrărilor de terenuri private la frontul stradal, pentru definirea străzii ca prospect general. Acest proces se derulează lent, o dată cu autorizarea de construcții sau reglementarea punctuală a terenurilor aflate de o parte și de cealaltă a axului străzii, așa cum a fost propusă prin PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011
- Str. Măslinului este parțial amenajată, lucrările executate, care definesc prospectul stradal se rarefiiază înspre nord, după terenurile având locuințe edificate
- absența utilităților publice de canalizare pluvială.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Măslinului, pe partea stângă a străzii, există o rețea de alimentare cu apă potabilă PEHD Ø110 mm, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Măslinului, pe zona carosabilă, există o rețea edilitară de canalizare menajeră PVC Ø250 mm, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, și anume pe partea dreaptă a Str. Măslinului, pînă în apropierea amplasamentului.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe partea dreaptă a Str. Măslinului, pînă în apropierea amplasamentului, există o linie electrică subterană de joasă tensiune (Les 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente. Tot pe această parte a străzii există stâlpi de iluminat public.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit (locuințe P, P+M, P+1), dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi din incintă.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, reglementarea incintei studiate va completa cu suprafața necesară prospectul Str. Măslinului, care va continua să se dezvolte înspre nord. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații sau sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona generală de amplasament a fost aprobată prin **HCLM 261/2011** documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, însă o parte dintre loturile aflate în zona reglementată au fost exceptate de la prevederile specifice ale documentației respective, din inițiativa unor proprietari de terenuri de la acea dată. Aceste terenuri se află în prezent sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG Arad aprobat și PUZ menționat. În această situație se află inclusiv terenul studiat prin prezenta documentație.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.

• **Planul Urbanistic General al Mun. Arad**, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad:

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR nr. 55**.

Subzonele funcționale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală

○ Parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție
Regimul de înălțime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2, P+2+M.
Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonă predominant rezidențială este 40%.
Interdicții temporare de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 55.

Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare LMu55a, b, c; nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene, linii de înaltă tensiune.

• **P.U.Z. "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011.** Prevederile de zonificare sunt următoarele:

- Se vor autoriza construcții rezidențiale și dotări;
- P.O.T. maxim admis zonă rezidențială = 40,00 % și 70% pentru zonă dotări
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în zona rezidențială și 2,10 pentru zonă dotări
- Regim de înălțime maxim P+1+M, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m pentru locuințe
- Retragere de la frontul stradal între 5,00 m și 6,30 m

Pentru terenurile învecinate la sud-est au fost elaborate și aprobate următoarele documentații de urbanism:

- PUD aprobat în 2015 "Construire două locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+1E și P+M, intravilan Mun. Arad, zona Sanevit" (CF anterior 339752 Arad, CF-uri actuale 345727 și 345 728 Arad – locuințe și CF 343942 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2015 "Construire casă familială P+1 cu garaj, anexă gospodărească și împrejmuire incintă" (CF anterior 339763 Arad, CF-uri actuale 341222 Arad – locuință și CF 341223 Arad – drum)
- PUD aprobat în 2016 "Construire locuință familială în regim de înălțime P+1E, garaj și împrejmuire" (CF anterior și actual 345955 Arad – locuință și CF 345956 Arad – drum)

Prevederile generale/ comune ale acestor documentații de urbanism se încadrează în prevederile PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011 și sunt următoarele:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuințe individuale în regim izolat
- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,10
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 5,00 m ÷ maxim 6,30 m
- Cedarea domeniului public a unor suprafețe de teren (lățime cca. 5 m la frontul stradal) în vederea asigurării tramei stradale propusă prin PUZ director aprobat prin HCLM 261/2011

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. Măslinului. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de praf argilos. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = 1,00$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 6,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Măslinului, prin racord al aleii carosabile propuse la carosabilul străzii. Amplasarea figurată în planșa Reglementări Urbanistice a accesului carosabil și pietonal poate fi modificată la faza DTAC, în funcție de localizarea în planul locuinței a garajului/ car-port, etc. și a accesului principal în clădire. Accesul poate avea lățimea de până la 5,50 m, în cazul în care va fi autorizat un parcaj/ garaj dublu în incintă.

Prospectul stradal al Str. Măslinului (proprietatea privată a deținătorilor de terenuri adiacente axului străzii, cu intenția trecerii acesteia în domeniul public), de lățime cca. 10,00 m, a fost reglementat prin documentația **PUZ și RLU "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit"**, aprobată prin **HCLM 261/2011** și preluat în documentații de urbanism aprobate ulterior.

Proiectul propus orientativ pentru Str. Măslinului a fost următorul:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament

Proiectul general al Str. Măslinului va fi asigurat ca suprafață înspre nord, până la parcela reglementată. În acest sens, se va dezmembra din lotul înscris în CF 339841 Arad o parcelă în suprafață de 149 mp aferentă asigurării proiectului stradal, pe lungimea frontului actual al lotului (29,84 m) și adâncimea de cca. 5,00 m. Aceasta va avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

Parcela pentru locuința propusă va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul lucrărilor aferente extinderii amenajării proiectului stradal al Str. Măslinului va fi suportat proporțional din fonduri private ale proprietarilor de teren de pe ambele părți ale drumului, odată cu dezvoltarea rezidențială deservită de acest drum. Carosabilul poate fi menținut din piatră spartă, cel puțin până la finalizarea execuției de locuințe pe toată lungimea Str. Măslinului. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară proiectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia se va realiza din fonduri publice.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Măslinului s-a prevăzut prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Naturii.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

În interiorul parcelei reglementate, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire pentru locuință individuală în regim izolat și funcțiuni complementare.**

Funcțiunile complementare locuirii sunt: platforme/ alei carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuință cu regim de înălțime maxim P+1, amenajări Parter de tip pergolă, filigorie, garaj car-port, etc.
- b) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) amenajare acces carosabil la incintă dinspre Str. Măslinului
- e) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **19.750 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- asigurarea continuității proiectului stradal Str. Măslinului cca. 10 m până la incinta reglementată
- amenajarea accesului carosabil și pietonal dinspre Str. Măslinului
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare publice.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.502 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenului, din "arabil" în "curți construcții" în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat: funcțiune, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Se va dezmembra o parcelă în suprafață de **149 mp** aferentă asigurării proiectului stradal, pe lungimea frontului actual al lotului (29,84 m) și adâncimea de cca. 5,00 m. Aceasta va avea destinația extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent, care va avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului
- cca. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Proiectul de drum propus este preluat din prevederile PUZ aprobat prin HCLM 261/2011 "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", cap. 3.4. – Modernizarea circulației), dar și ale documentațiilor de urbanism aprobate ulterior, pentru zonele învecinate.

Parcela finală destinată locuirii va avea suprafața de cca. **1.353 mp**, indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

Pe lotul propus spre reglementare va realiza o locuință individuală și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul maxim de înălțime P+1, cu sau fără subsol, cu Hmax la cornișă = 7,00 m și Hmax la coamă = 10,00 m și anexe Parter cu Hmax la cornișă = 4,00 m și Hmax la coamă = 6,50.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială**.

A. Locuință P, P+M, P+1, cu sau fără subsol/demisol și anexe Parter

Sc = max. 541 mp

Sd = max. 1.082 mp

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință semi-transparentă înspre Str. Manoilă. Perimetral, aceasta poate fi realizată opac. Împrejmuirea va fi amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați, sau retrasă față de acestea, având o înălțime maximă de 2,20 m.

În limita perimetrului de construibilitate propus, pot fi realizate amenajări/construcții de tip garaj, pergolă, filigorie, etc., având regimul de înălțime parter.

În jurul locuinței individuale propusă și anexelor acesteia, se vor realiza alei pietonale. Se va asigura min. 1 loc parcare sau garare pe proprietatea privată. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35,00 % din suprafața lotului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ 1.502 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.502	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare propusă	-	-	1.353	90,08
03.	Dotări de interes public – drum	-	-	149	9,92
TOTAL GENERAL		1.502	100	1.502	100

BILANȚ TERITORIAL LOT FUNCȚIUNE LOCUIRE 1.353 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	1.353	100,00	-	-
02.	Locuință P+1 și funcțiuni complementare propusă	-	-	541	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	221	16,35
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	117	8,65
05.	Zone verzi amenajate	-	-	474	35,00
TOTAL GENERAL		1.353	100	1.353	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,00 %	40,00 %

02.	Coefficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	0,80
-----	---	------	------

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 339841 Arad (Nr. cad 339841)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,85 NMN și 109,10 NMN. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +109,50 NMN, iar CTS la 109,10 NMN.

3.5.2. Criteria compoziționale și funcționale

Pe parcela propusă spre reglementare este popusă o locuință individuală izolată, cu regimul de înălțime maxim P+1, dispusă paralel cu limitele de proprietate, într-un perimetru construibil unitar, în zona mediană – nordică a lotului, pentru a oferi locuinței și teraselor acesteia maximum de însorire. În cadrul perimetrului de construibilitate pot fi amenajate sau construite anexe sau structuri ușoare de tip garaj, pergolă, filigorie, etc.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul general al locuințelor existente pe partea dreaptă a Str. Măslinului este cuprins între 3,50 m ÷ 7,80 m, iar al locuințelor existente pe partea stângă este de cca. 5,40 m.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi considerat după dezmembrarea parcelei pentru drum și va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate dinspre stradă (est)
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei: min. 2,00 m față de limita laterală dreapta (nord) și min. 1,00 m față de limita laterală stânga (sud)
- amplasarea construcțiilor față de limita posterioară de proprietate: min. 2,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1** pentru locuința izolată, cu sau fără subsol/demisol, respectiv **max. 7,00 m la cornișă** (116,50 NMN) și **max. 10,00 m la coamă** (119,50 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (109,50 NMN)
- **Parter** pentru anexe de tip garaj, foisor, filigorie, etc., respectiv **max. 4,00 m la cornișă** (113,50 NMN) și **max. 6,50 m la coamă** (116,00 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (109,50 NMN)

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,80**

3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi îniebiate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 %.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi îniebiate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 474 mp), astfel:

- min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 166 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

- min. 166 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă existentă pe str. Măslinului și montarea unui cămin de apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

La cca. 107 m sud față de amplasament, pe Str. Măslinului, există un hidrant exterior alimentat din rețeaua publică de apă potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe str. Măslinului, la care se va executa racord.

Debitele evacuate de ape uzate menajer conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_s \text{ zi min} = 0,18 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi med} = 0,60 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ zi max} = 0,78 \text{ mc/zi}$$

$$Q_s \text{ o max} = 0,21 \text{ mc/h}$$

Apele uzate menajer provenite de la locuința individuală propusă pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuinței și anexelor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Măslinului există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Pentru încălzirea locuinței și prepararea apei calde se va opta fie pentru soluții locale – pompe de căldură, centrale termice cu funcționare pe combustibil lichid sau solid – fie pentru centrală termică proprie, cu funcționare pe gaze naturale. În acest ultim caz, se poate realiza bransament la conducta existentă pe Str. Măslinului și se va amplasa pe limita de proprietate firida de bransament pentru locuința propusă. În locuință se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 10 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică subterană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Măslinului. Locuința propusă va fi racordată la firida de bransament în zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Locuința și anexele acesteia vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Incinta studiată va avea amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, înspre frontul stradal. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație tramvai, la cca. 800 m est față de amplasament, la Str. Petru Rareș.

Pentru zona rezidențială vor fi amenajate min. un loc parcare (garare) / unitate locativă, pe proprietatea privată.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt propuse a fi colectate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în locuința propusă se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Măslinului.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru platforma gospodărească se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 35,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Arad, PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, dar și în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG/ PUZ-uri și sunt create toate premisele pentru dezvoltarea unei trame stradale unitare, fiind astfel continuată dezvoltarea imobiliară rezidențială din zona Sanevit.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește definirea ca prospect general al Str. Măslinului, inițiatorul prezentului PUZ va dezmembra o parcelă în suprafață de cca. 149 mp aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea frontului actual al lotului (29,84 m) și adâncimea de cca. 5,00 m. Aceasta va avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

Odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale Str. Măslinului, înspre nordul străzii, drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia se va realiza din fonduri publice.

În ceea ce privește absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, soluțiile propuse compensează acest neajuns – dirijarea spre zonele verzi (cu o pondere mare din suprafața terenului) a apelor pluviale de pe acoperișuri și alei.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Măslinului, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- bransamente și racorduri la utilitățile publice existente
- Str. Măslinului va fi amenajată corespunzător odată cu dezvoltarea rezidențială pe ambele părți ale străzii, cu alee carosabilă, zone verzi de aliniament și alei pietonale
- se va dezmembra din lotul inițial înscris în CF 339841 Arad o suprafață de cca. 149 mp cu destinația drum, care va întregi prospectul general de cca. 10,00 m propus pentru Str. Măslinului prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Naturii), terenuri proprietate privată a persoanelor fizice care se intenționează a fi trecute în domeniul public, cu destinația drum, de interes local (Str. Măslinului) și alte terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local și național, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Măslinului se va realiza din fonduri private. Modernizarea Str. Măslinului se va asigura odată cu dezvoltarea rezidențială de pe ambele părți ale străzii. Drumul va fi amenajat în continuarea celui existent, din fonduri alocate proporțional de proprietarii de terenuri afectați. În situația preluării ca domeniu public a suprafeței de teren necesară prospectului general de 10,00 m al străzii, amenajarea acesteia se va realiza din fonduri publice.

Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii sau de către operatorul rețelei, conform ordinelor ANRE în vigoare.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren de cca. 149 mp, amplasată la frontul stradal al parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 339841 Arad, nr. Cad 339841, având adâncimea de cca. 5,00 m și lățimea de 29,84 m. Această suprafață va întregi prospectul stradal din dreptul parcelei reglementate, de lățime 10,00 m, așa cum a fost reglementat prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare**.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- dezmembrarea din terenul total (CF 339841 Arad) unui lot în suprafață de cca. 149 mp în vederea continuării prospectului stradal Str. Măslinului
- continuarea dezvoltării funcțiunii rezidențiale în zona studiată pe loturile amplasate de o parte și de cealaltă a Str. Măslinului
- sistematizarea și modernizarea domeniului public Str. Măslinului prin amenajarea carosabilului, a trotuarelor și zonelor verzi de aliniament, odată cu dezvoltarea urbanistică a acestei zone rezidențiale.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca prioritate de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități (locale sau centralizate) a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale și tramei stradale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- dezmembrarea din terenul total (CF 339841 Arad) unui lot în suprafață de cca. 149 mp în vederea continuării prospectului stradal Str. Măslinului
- tratarea unitară a potențialului ansamblu rezidențial din zona studiată, din punct de vedere funcțional și plastic
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominantă arhitecturală a zonei
- tratări urbane de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe domeniul public: circulația auto și pietonală în zonă, accese carosabile la loturile rezidențiale
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate.

Întocmit:
Urbanism: arh. DORIANA BALOGH RUR-DE