

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect nr.:** 145 / 2021

**Faza:** P.U.Z.

**Denumire proiect:** **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI  
ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**

**Conținut volum:** Documentație consultare P.U.Z. – Comisia  
Urbanism și Amenajarea Teritoriului

**Amplasament:** Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 7

**Beneficiar:** TOCACIU SORINA-DANIELA și  
TOCACIU ALIN

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 LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE  
PROPRIETATE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 7

Beneficiar:

TOCACIU SORINA-DANIELA și  
TOCACIU ALIN

Pr.nr.

145/2021

Faza:

P.U.Z.

---

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Șef proiect:** arh. Doriană BALOGH

### B. COLECTIV DE ELABORARE:

**Urbanism:**

arh. Doriană BALOGH

**Întocmit:**

arh. Doriană BALOGH

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 LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE  
PROPRIETATE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 7

Beneficiar:

TOCACIU SORINA-DANIELA și  
TOCACIU ALIN

Pr.nr.

145/2021

Faza:

P.U.Z.

---

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV. AVIZE ȘI ACORDURI	

**Certificat de Urbanism Nr. 1588 din 11.08.2021**

**Extras de Carte Funciară nr. 321693 Arad**

**Aviz de Oportunitate nr. 03 din 21.01.2022**

**Aviz OCPI nr. 361/2022**

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### B. PIESE DESENATE:

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
4. CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
5. ILUSTRARE URBANISTICĂ	05 A

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH

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 LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE  
PROPRIETATE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 7

Beneficiar:

TOCACIU SORINA-DANIELA și  
TOCACIU ALIN

Pr.nr.

145/2021

Faza:

P.U.Z.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**
- Număr proiect: 145/2021
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TOCACIU SORINA-DANIELA și TOCACIU ALIN
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

#### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor TOCACIU SORINA-DANIELA și TOCACIU ALIN. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1588/11.08.2021, eliberat de Primăria Mn. Arad pentru terenul situat în intravilan, în cartierul Micalaca, Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 7, având o suprafață de **539 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 321693 Arad.

**Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva**, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CFR (până la 100 m din ax linie CFR), la min. 43,5 m față de ax linie. Poziția incintei față de bornele hectometrice ale CFR este între km 626+389 și km 626+419. O suprafață de teren inclusă în zona studiată este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva, dar situînd-se în afara incintei reglementate, este tratată doar sugestiv.

În zona de siguranță a liniei CFR Arad – Deva este propusă spre amenajare – ca și sugestie – o zonă verde compactă (la min. 10,84 m față de ax linie CFR). În zona de siguranță a căii ferate nu este propusă nici un fel de construcție, cu excepția amenajării la sol a terenului.

Limita de proprietate a incintei propusă spre reglementare este amplasată la 43,56 m ÷ 68,38 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - locuință izolată regim maxim de înălțime P+1, cu sau fără subsol/demisol
  - amenajări de timp pergolă, filigorie, etc., parter
  - împrejmuire teren
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, accese, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

#### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca, UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- 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 compeltentare 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.)
  - zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicție temporară de construire
- 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%

Pentru terenul învecinat la sud (Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5), înscris în CF nr. 342315 Arad, a fost elaborat și aprobat prin HCLM nr. 361/30.09.2020 PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", cu următoarele prevederi:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuință individuală în regim izolat
- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 3,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Retrageri față de limitele de proprietate:
  - min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
  - amplasare spre limita posterioară de proprietate: la min. 6,00 m, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

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 Micalaca, 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 dinspre Str. Păuliș înspre Str. Zoe, până la limita căii ferate Arad – Oradea, prin dezmembrarea parcelelor existente și crearea de noi fronturi de străzi (Str. Zoe, Str. Dr. Avramescu Vasile), a căror liniaritate a fost întreruptă datorită dezvoltării imobiliare punctuale.

Terenul propus spre reglementare a fost dezmembrat dintr-o parcelă în suprafață de cca. 8.500 mp, lucrare în urma căruia au rezultat 11 loturi de casă și un lot pentru drum perpendicular pe Str. Zoe, în suprafață de 1.357 mp (118,50 m × 11,50 m), doar punctual reglementate.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Micalaca și constă dintr-o suprafață de 510 mp de teren cu folosință "curți construcții" în intravilan, cuprinsă între Str. Zoe și terasamentul liniei de cale ferată Arad – Oradea.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: loturi case și Str. Zoe
- nord: loturi case, canal și terasament linii CFR Arad – Deva
- vest: teren agricol în intravilan

○ est: Str. Dr. Avramescu Vasile, loturi case și terenuri agricole în intravilan.  
Terenul este accesibil dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, stradă ne-amenajată, perpendiculară pe Str. Zoe.  
Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Dr. Avramescu Vasile de 20,34 și adâncimea de 26,50 m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.  
Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,88 NMN și 110,12 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 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 Mureșului. 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**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de cca. 200 ÷ 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile prezentând o stratificație în suprafață, de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

**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 ÷ 0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,60 m
- argilă până la 2,40 m
- nisip prăfos argilos până la 3,60 m
- nisip argilos cu pietriș, ne-epuizat până la baza forajului (6,00m)

**Nivelul apelor subterane** a fost atins în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

#### **Recomandări:**

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă.

### 2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Zoe, a cărei legătură cu Str. Calea Radnei este asigurată prin intermediul străzilor Prutului și Constanței, ambele modernizate. Str. Zoe este parțial modernizată, având traseul regularizat și carosabilul asfaltat până la 60 m vest față de Str. Dr. Avramescu Vasile. De la această limită, accesul în zonă se realizează pe drumuri de pământ cu formă neregulată, create spontan. Str. Zoe este în curs de modernizare și regularizare traseu. Lățimea prospectului său stradal variază între 7,00 m și 3,21 m în zona intersecției cu Str. Dr. Avramescu Vasile.

Str. Dr. Avramescu Vasile asigură accesul direct la incinta reglementată, dinspre Str. Zoe. Lotul aferent prospectului stradal are dimensiunile 118,50 m × 11,50 m. Prospectul Str. Dr. Avramescu Vasile (aparținând domeniului public) a fost reglementat privind lățimea carosabilului, a aleilor pietonale, zone verzi, etc., prin PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobat prin HCLM nr. 361/30.09.2020, astfel:

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m.

În zona nordică a terenului studiat se află linia CF Coșlariu – Curtici, în intervalul de circulație Glogovăț – Arad. Linia CF este magistrală, dublă, interoperabilă, electrificată, centralizată, infrastructură publică.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan", "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație rutieră și feroviară".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Linia de cale ferată Arad – Deva poate crea un disconfort locatarilor din zonă, însă acesta este diminuat cu ajutorul zonelor verzi existente și propuse între locuințe și terasamentul căii ferate.

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV), rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră. În vecinătate, spre Str. Prutului, există rețele alimentare cu gaze naturale. Aceste rețele necesită extindere de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile, pe măsură ce va fi reglementată întreaga zonă.

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 persoanelor fizice Tocaciu Sorina-Daniela și Tocaciu Alin și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 321693 Arad.

La 450 m sud de amplasament există transport în comun – linie tramvai.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, care produce un disconfort fonic, dar și aduce restricții de construibilitate
- Str. Zoe nu este modernizată și regularizată, cu excepția capetelor spre Str. Prutului și Str. Constanța, unde există parcele edificate, traseul Str. Zoe nu este rectiliniu, astfel încât prospectul străzii variază pe lungimea ei
- Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) are prospectul definit și a fost reglementată privind lățimea carosabilului, trotuare, spații verzi, etc., însă până la execuția străzii, accesul este asigurat de un drum de pământ
- necesitatea realizării de brânșamente, respectiv, după dezvoltarea rezidențială a loturilor ne-reglementate încă, a extinderii pe Str. Dr. Avramescu Vasile a rețelelor existente de-a lungul Str. Zoe (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale)
- absența utilităților publice de canalizare pluvială

## **2.7 Echipare edilitară**

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de alimentare cu apă potabilă.

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

De-a lungul Str. Zoe există rețea edilitară de canalizare menajeră.

### **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, și anume înspre Str. Prutului, spre vest.

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

Pe latura sudică a Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente.

## **2.8. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit (locuință parter la nr. 5, în curs de execuție), 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 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, prin branșare sau extindere a celor existente pe Str. Zoe. 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 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 și se va răspunde la observații și 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**

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

### **3.2. Prevederi ale PUG**

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

- interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD
- uncțiune 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 compeltentare 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.)
  - zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicție temporară de construire
- 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%

Pentru terenul învecinat la sud (Str. Dr. Avramescu Vasile nr. 5), înscris în CF nr. 342315 Arad, a fost elaborat și aprobat prin HCLM nr. 361/30.09.2020 PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", cu următoarele prevederi:

- Funcțiune dominantă: rezidențială – locuință individuală în regim izolat
- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Aliniament la frontul stradal: min. 3,00 m ÷ maxim 6,00 m
- Retrageri față de limitele de proprietate:
  - min. 2,00 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat



- amplasare spre limita posterioară de proprietate: la min. 6,00 m, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

### **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. Dr. Avramescu Vasile. 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 0,90 m, pe stratul de argilă.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de 1,20 m față de CTN.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile, prin racord carosabil 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.

Prospectul stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile, de lățime cca. 11,50 m, a fost reglementat împreună cu racordul acestuia la carosabilul Str. Zoe, prin documentația PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobat prin HCLM nr. 361/30.09.2020.

Proiectul propus orientativ pentru Str. Dr. Avramescu Vasile (domeniu public) a fost următorul:

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,55 m
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,20 m

**Amenajarea de drum public propusă nu va depăși sub nici o formă limita zonei de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie), astfel încât orice construcție propusă (inclusiv alei carosabile) să fie în afara zonei de siguranță a liniei CFR.**

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 amenajării prospectului stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare, va fi suportat din fonduri publice, terenul aferent străzii aparținând domeniului public.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Dr. Avramescu Vasile s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Zoe.

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 perimetrice 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 locuințe individuale în regim izolat și funcțiuni complementare.**

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - locuință izolată regim maxim de înălțime P+1, cu sau fără subsol/demisol
  - amenajări de timp pergolă, filigorie, etc., parter

- împrejmuire teren
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, accese, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **12.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- branșamente/ racorduri la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Zoe

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **539 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe individuale în regim izolat, cu amenajările necesare. Nu au fost identificați sau nu au fost interesați proprietarii de terenuri învecinate, pentru a putea fi reglementată unitar parcela dezmembrată în prezent în 11 loturi case și un lot pentru stradă acces.

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

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire în regim individual**, cu regim de înălțime maxim P+1.

Zona este deservită de un drum public perpendicular pe Str. Zoe – Str. Dr. Avramescu Vasile, cu prospectul carosabilului propus prin PUZ aprobat de 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens și cu o alei pietonale de lățime min. 1,20 m dispuse de ambele părți ale carosabilului, separate de acesta de zone verzi în aliniament, de lățime cca. 1,55 m. Str. Dr. Avramescu Vasile va fi racordată la carosabilul Str. Zoe cu raze de racord de 6,00 m. Amenajarea de drum public propusă nu va depăși sub nici o formă limita zonei de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie), astfel încât orice construcție propusă (inclusiv alei carosabile) să fie în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

#### **A. Locuință P, P+M, P+1, cu sau fără subsol/demisol**

Sc = max. 215 mp

Sd = max. 430 mp

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință transparent înspre Str. Dr. Avramescu Vasile. 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 2,00 m.

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

Anexele la locuință – garaje, car-porturi, pergole/foișoare – vor putea fi realizate fie din zidărie, fie din elemente ușoare (lemn, metal, etc.).

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 20,00 % din suprafața lotului, va fi amenajată ca zonă verde.

#### **BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 539 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă rezidențială ne-reglementată	539	100,00	-	-
02.	Locuință P+1 propusă	-	-	215	39,89
03.	Alei carosabile și parcaje	-	-	70	12,99
04.	Alei pietonale și terase neacoperite	-	-	146	27,09
05.	Zone verzi amenajate	-	-	108	20,03
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>539</b>	<b>100</b>	<b>539</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,80

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 321693 Arad (Nr. cad 321693)	

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,88 NMN și 110,12 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +110,12 NMN, iar CTS la 110,00 NMN.

### 3.5.2. Criterii 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 constructibil unitar, în zona mediană a lotului. Între locuință și latura posterioară a terenului, pot fi amenajate sau construite structuri ușoare de tip pergolă, filigorie, etc.

### 3.5.3. Regimul de aliniere

La stabilirea regimului de aliniere, s-a ținut cont de prevederile documentației PUZ "**Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal**", aprobată prin HCLM nr. 361/30.09.2020, în vederea asigurării continuității dezvoltării urbanistice propuse.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței individuale propuse va fi considerat la min. 3,00 m și max. 6,00 m față de limita de proprietate estică, înspre Str. Dr. Avramescu Vasile
- spre limitele laterale ale parcelei: la min. 0,60 m față de limita nord de proprietate, respectiv la min. 2,00 m față de limita sud de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare și a celor de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase 60 cm față de aceasta
- spre limita posterioară de proprietate: locuința individuală va fi amplasată la min. 6,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta

### 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** (117,12 NMN) și **max. 10,50 m la coamă** (120,62 NMN), față de cota ± 0,00 (110,12 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 înerbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00 %.

## **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. Zoe, 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:

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

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

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

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

Pe rețeaua de apă existentă de-a lungul Str. Zoe există montat un hidrant exterior Dn100 la care este asigurat un debit de minim 5 l/s. Acest hidrant este amplasat la cca. 47 m față de locuința propusă.

### **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. Zoe, la care se va executa racord.

Până la atingerea dezvoltării rezidențiale care să justifice extinderea unitară a rețelelor edilitare de canalizare menajeră pe Str. Dr. Avramescu Vasile, inițiatorul PUZ poate opta, ca soluții provizorii (într-o fază inițială), fie la realizarea unui bazin vidanjabil etanș, cu volumul util 20 mc, fie la execuția unui racord la rețeaua existentă pe Str. Zoe.

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 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**

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, în imediata vecinătate (spre Str Prutului). Se va realiza bransament la conducta existentă la intersecția Str. Zoe cu Str. Dr. Avramescu Vasile, și se va amplasa pe limita de proprietate firida de bransament pentru locuința propusă. Extinderea de rețea propusă va fi justificată la momentul dezvoltării zonei rezidențiale de pe Str. Dr. Avramescu Vasile, iar până la acea etapă, energia termică necesară încălzirii spațiilor poate fi furnizată și prin soluții locale. 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. 1 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Zoe, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,40 kV propusă ca bransament sau extindere a rețelei, amplasată de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile. 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. 750 m sud față de amplasament.

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 colectate în sisteme inelare sau bazin vidanjabil etanș și, la momentul execuției canalizării menajere pe Str. Dr. Avramescu Vasile, vor fi deversate obligatoriu 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 bazinul vidanjabil etanș sau rețeaua publică de canalizare menajeră.

#### **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 20,00 %.

### **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, dar și a prevederilor PUZ "Construire locuință familială P+1 și gard la frontul stradal", aprobată prin HCLM nr. 361/30.09.2020, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG și va fi continuată astfel dezvoltarea imobiliară rezidențială pe Str. Dr. Avramescu Vasile.

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 existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, prin prezentul PUZ a fost instituită o zonă de interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, de lățime 20,00 m din ax linie. Propunerile prezentului P.U.Z. pot afecta prospectul stradal al Str. Dr. Avramescu Vasile; în acest sens, carosabilul străzii a fost propus prin PUZ aprobat a fi întrerupt la limita zonei de siguranță a liniei CFR, unde va fi lătit până la 11,50 m pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autovehiculelor. Suprafața lotului destinat amenajării prospectului stradal, aflată în zona de siguranță a căii ferate (cca. 110 mp) a fost propusă spre amenajare ca zonă verde.

Modernizarea Str. Zoe a fost demarată de către Primăria Mun. Arad, proiectul tehnic fiind în stadiu de elaborare. Prin P.U.Z. aprobat a fost propusă modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile aflată pe domeniul public.

Se vor realiza bransamente/ racorduri la rețelele edilitare sau se vor adopta soluții locale (provizorii), iar după dezvoltarea zonei, vor fi extinse de-a lungul Str. Dr. Avramescu Vasile rețelele edilitare care vor asigura utilitățile necesare zonei rezidențiale în evoluție.

## **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- calea ferată Arad – Deva, de interes național
- Str. Zoe și Str. Dr. Avramescu Vasile, 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, respectiv extindere rețele după dezvoltarea urbanistică a zonei.

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 național (terasament cale ferată Arad – Deva), terenuri proprietate publică a Mun. Arad (Str. Dr. Avramescu Vasile, Str. Zoe) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Dr. Avramescu Vasile se va realiza din fonduri private. Modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile propusă prin PUZ aprobat, se va realiza din fonduri publice, fiind domeniul public al statului. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

### **3.9.2. Circulația terenurilor**

Nu sunt prevăzute măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z.

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:

- bransamente și racorduri la rețele edilitare existente în zonă/ soluții locale provizorii
- funcțiune locuire
- modernizarea Str. Dr. Avramescu Vasile și racordul carosabil al acesteia la Str. Zoe și extinderea rețele edilitare, 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 toate utilitățile 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 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;
- asigurarea utilităților prin realizarea de bransamente și racorduri la rețele edilitare existente în zonă sau prin soluții locale provizorii
- asigurarea de fonduri publice pentru realizarea carosabilului Str. Dr. Avramescu Vasile și a racordului acestuia la Str. Zoe.

**Întocmit:**

**Urbanism:**

**arh. Dorian BALOGH      RUR-DE**