

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:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
DOBRIȚĂ MIHAI-ION
115/2020
P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 115 / 2020

Faza: P.U.Z. și R.L.U.

**Denumire proiect: ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**

**Amplasament: Jud. Arad, intravilan Mun. Arad,
Str. Roșiorilor nr. 26**

Conținut volum: Documentație aprobare PUZ

Beneficiar: DOBRIȚĂ MIHAI-ION

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: ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Amplasament: Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
Beneficiar: DOBRIȚĂ MIHAI-ION și

Proiect nr.: 115/2020
Faza: P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂȚ

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU

Instalații gaze naturale:

ing. Fra

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRU

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:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
DOBRIȚĂ MIHAI-ION
115/2020
P.U.Z.

BORDEROUL VOLUMULUI

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. 1566/01.09.2022

Extras CF nr. 301949 Arad

Aviz de Oportunitate nr. 30/05.07.2023

Raportul informării publicului etapa 1 nr. 34742/A5/16.06.2023

Adresă consultare CTATU și Raportul informării publicului etapa 2 nr. 94535/A5/05.03.2024

Act adițional la Contract Vânzare-Cumpărare - acord Dobrița Iulia-Paula

Acord Direcția Venituri - Serviciul Urmărire nr. 448194/23.07.2025

Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 8390/15.04.2024

Aviz de amplasament Rețele Electrice Romania nr. 26022442/14.02.2025

Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 215007887/05.05.2025

Aviz CTP Arad nr. 231/03.04.2024

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1 922 750/15.05.2024

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1 922 580/04.04.2024

Notificare DSP Arad nr. 170/11.04.2024

Decizia etapei de încadrare APM Arad nr. 11648/03.07.2024

Aviz Com. de eliberare a Autorizației de acces la dr. public nr. 30809/Z1/15.04.2024

Aviz IPJ Arad - Serviciul Rutier nr. 289.912/14.05.2025

Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 12148/29.07.2024

PV încheiere lucrări OCPI nr. 3572/2022

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A

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:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
DOBRIȚĂ MIHAI-ION
115/2020
P.U.Z.

BORDEROUL VOLUMULUI

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. 1566/01.09.2022

Extras CF nr. 301949 Arad

Aviz de Oportunitate nr. 30/05.07.2023

Raportul informării publicului etapa 1 nr. 34742/A5/16.06.2023

Adresă consultare CTATU și Raportul informării publicului etapa 2 nr. 94535/A5/05.03.2024

Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 8390/15.04.2024

Aviz de amplasament Rețele Electrice Romania nr. 26022442/14.02.2025

Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 215007887/05.05.2025

Aviz CTP Arad nr. 231/03.04.2024

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1 922 750/15.05.2024

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1 922 580/04.04.2024

Notificare DSP Arad nr. 170/11.04.2024

Decizia etapei de încadrare APM Arad nr. 11648/03.07.2024

Aviz Com. de eliberare a Autorizației de acces la dr. public nr. 30809/Z1/15.04.2024

Aviz IPJ Arad - Serviciul Rutier nr. 289.912/14.05.2025

Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 12148/29.07.2024

PV încheiere lucrări OCPI nr. 3572/2022

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
4. REGLEMENTARI EDILITARE	03 A
5. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	04 A
6. ILUSTRARE URBANISTICĂ	05 A
7. POSIBILITATE DE MOBILARE	06 A

Întocmit:

arh. Doriană **BALOGH**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER
- Număr proiect: 115/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: DOBRIȚĂ MIHAI-ION
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA (la data inițierii PUZ – co-proprietari ai terenului reglementat), în vederea studierii condițiilor de amplasare a unei clădiri rezidențiale și pentru servicii/comerț într-o subzonă având aceeași destinație conform PUG aprobat, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, P+4+Er, locuințe individuale) și servicii/comerț (Afi, Atrium Mall). Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1566/01.09.2022, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Cartier Aurel Vlaicu, Str. Roșiorilor nr. 26, având o suprafață de **397 mp**, conform Extrasului CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949.

Ulterior solicitării avizului tehnic al Arhitectului-Şef și promovării spre aprobare a prezentei documentații de urbanism, prin cererea depusă la registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. 67701/25.07.2025, în Extrasul CF nr. 301949 Arad au fost operate modificări privind proprietarii și sarcinile. Astfel, în Extrasul CF pus la dispoziție de beneficiar în data de 15.12.2025, Dobriță Mihai-Ion este notat ca unic proprietar al terenului cu construcții, iar ipoteca în favoarea Mun. Arad a fost ridicată, Extrasul CF nr. 301949 Arad fiind în prezent liber de sarcini.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) desființare construcții P+1 existente
- b) construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale/ servicii la parter, cu sau fără subsol
- c) dotări tehnico-edilitare: bransamente și racorduri la utilitățile publice
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) acces carosabil, parcaje, alei pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – zona UTA, UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG – UTR 40 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă – activități industriale și de depozitare
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- tipuri de subzone funcționale:
 - LM 40 – zonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2)

- LI 40a, b – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - Isi 40 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții de învățământ)
 - I 40a – zonă unități industrial nepoluante
 - I 40b – subzonă unități industriale poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor

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

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu aleași nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 ÷ P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului. Izolat, de-a lungul unor străzi care deșeuază în Calea Aurel Vlaicu, au fost menținute parțial locuințele individuale, îndesirea cu locuințe colective afectând doar zona intersecției cu artera Calea Aurel Vlaicu sau una dintre laturile străzilor respective. Acesta este și cazul Str. Roșiorilor, Str. Calea Victoriei, Str. Ciprian Porumbescu, Str. Țepeș Vodă, etc.

Calea Aurel Vlaicu este o importantă arteră de circulație a municipiului, asigurând legătura dintre zona centrală a orașului și drumul național Arad-Nădlac DN 7. De-a lungul acestei artere au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la maximum de potențial. Datorită suprafețelor generoase de teren apărute de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, dar și a numărului mare de rezidenți ai cartierului, Calea Aurel Vlaicu a devenit o importantă arteră comercială a Aradului, de-a lungul căreia sunt funcționale astăzi 2 centre comerciale tip mall (Atrium și Afi Arad), numeroase spații comerciale de dimensiuni mici/medii, dar și showroom-uri ale diverselor reprezentanțe.

Str. Roșiorilor, având doar o latură ocupată cu locuințe individuale (parțial), este o situație izolată, fiind complet înconjurată fie de zone de producție dezafectate și propuse spre reconversie în zonă comercială și rezidențială (zona rezidențială Ared, Afi Arad), zonă locuințe colective din anii '70-'80, zonă servicii, stadionul "Francisc Neuman" și zona industrială "Astra Vagoane" la sud de Calea Aurel Vlaicu.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate preponderent locuirii colective și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea unei zone mixte – locuințe colective și comerț/servicii propusă, la o scară mult redusă față de dezvoltările rezidențiale din zonă. Revitalizarea propusă este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone amplasată relativ central și neutilizată încă la potențialul maxim.

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, pe partea dreaptă a Str. Roșiorilor, care și asigură accesul dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Sud: locuință individuală P+M și zonă rezidențială locuințe individuale P+M
- Nord și Est: complex rezidențial cu locuințe colective P+4+Er (etaj retras pe 2 niveluri) și P+5+Er edificate sau în curs de execuție, zonă parcaje aferente apartamentelor, reglementate prin PUZ "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020
- Vest: Str. Roșiorilor și locuințe colective P+4

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre Str. Roșiorilor, drum modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" – casă P+1 cu spații comerciale la parter, conform Extras CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949. În prezent, terenul este ocupat cu clădiri P+1 în suprafață construită de 245 mp, respectiv suprafață desfășurată de 490 mp, cu funcțiune casă cu spații comerciale la parter (montaj tâmplărie PVC și aluminiu), conform Extras CF nr. 301949 Arad.

În Extrasul CF există înscrisuri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea Mun. Arad.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Roșiorilor de lungime 13,23 m, iar adâncimea este cuprinsă între 33,31 m și 34,01 m.

Nivelmentul terenului sistematizat în incintă se desfășoară între 109,10 NMN și 109,60 NMN.

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

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni: aluvionare, gravitaționale și cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero manganoase și depozite de piemont.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare.

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 - 0,3 m
- argilă maroniu gălbuie, vârtoasă până la - 1,7 m
- argilă gălbuie, până la - 4,0 m
- stratul continuă sub - 0,4 m

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din pământuri coezive, formate din argile aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 0,90$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B = 1,00$ m și $D_f = -2,00$ m este $P_{conv} = 275,00$ kPa.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-sud de Str. Roșiorilor, care debușează la sud în Calea Aurel Vlaicu. Str. Roșiorilor este de categoria 4, cu un prospect general de 10,80 m, din care 6,00 m carosabil, cu alei pietonale de min. 1,20 m lățime de o parte și de cealaltă a carosabilului, separate de acesta cu zone verzi. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai. Calea Aurel Vlaicu aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2. Artera principală a cartierului Aurel Vlaicu este în prezent complet modernizată, asigurând o fluență relativ bună a traficului.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" rutieră, "dotări tehnico-edilitare".

Terenurile învecinate la est și nord sunt ocupate cu locuințe colective P+4E+5E+Er executate în ultimii 5 ani, iar terenul învecinat la vest este ocupat cu locuințe colective P+4E executate în anii 1970 – 1980.

Datorită prezenței locuințelor colective cu un regim minim de înălțime P+4E de jur împrejurul terenului studiat (N, E, V), se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă. Prin propunerea unor locuințe colective cu un regim de înălțime relativ redus (P+2E+Er) se va putea asigura o trecere graduală de la zona rezidențială cu locuințe individuale de la sud, la zona rezidențială densă de la nord, est și vest.

Funcțiunea propusă mixtă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente se armonizează cu cele nou propuse.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de servicii existente la est, între blocurile existente și stadionul "Francisc Neuman" nu produc poluare datorită distanțelor dintre obiective (min. 50 m), a obstacolelor dintre acestea (blocuri existente P+4E) și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 301949 Arad, și anume casă P+1 cu spații comerciale la parter, în suprafață construită de 245 mp și desfășurată de 490 mp.

Terenul reglementat a suferit o modificare a regimului de proprietate, la inițierea PUZ acesta fiind proprietatea persoanelor fizice Dobriță Mihai-Ion și Dobriță Iulia-Paula, iar ulterior solicitării avizului tehnic al Arhitectului-Șef și promovării spre aprobare a prezentei documentații de urbanism, prin cererea depusă la registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. 67701/25.07.2025, în Extrasul CF nr. 301949 Arad, Dobriță Mihai-Ion este notat ca unic proprietar al terenului cu construcții.

Extrasul CF nr. 301949 Arad nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 600 m spre est – Autogara și cca. 650 m spre vest – UTA).

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- situarea terenului studiat la limita zonei rezidențiale cu regim mic de înălțime (locuințe individuale P, P+M), dar și dimensiuni relativ reduse ale amplasamentului, care impun adaptarea/ limitarea volumetriei generale la parametrii urbanistici existenți.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Roșiorilor există o rețea edilitară de alimentare cu apă potabilă PEHD Ø 125 mm.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Roșiorilor există o rețea edilitară de canalizare menajeră canal unitar AZBO Ø 400 mm.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Roșiorilor există o rețea edilitară de canalizare pluvială PVC Ø 315 mm.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, la care este branșată clădirea existentă pe amplasament.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Roșiorilor există linii electrice aeriene de joasă tensiune, dar și linii electrice subterane de joasă și medie tensiune.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, și anume locuințe individuale, locuințe cu spații comerciale la parter, locuințe colective, unități servicii și comerț. Acestea 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-est față 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 și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Clădirea fostei Fabrici de automobile "Marta" (clădire monument istoric, datată 1909) este amplasată la cca. 300 m sud-est față de zona studiată, pe partea sudică a Str. Calea Aurel Vlaicu, fără însă a interacționa cu zona studiată.

Zona nu prezintă potențial balnear și nu este amplasată într-o arie naturală protejată.

Nu au fost remarcate **disfuncționalități** în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din Mun. Arad nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Investiția este binevenită pentru a dezvolta pe terenul destinat în prezent pentru servicii, cu un aspect care depreciază volumetria și aspectul zonei, o zonă rezidențială, mixtă, a cărei volumetrie și funcțiune să fie adaptată noii dezvoltări urbanistice a întregii zone de amplasament. O astfel de investiție are capacitatea de a deschide calea spre continuarea asanării zonei și atingerii maximului său de potențial. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform prevederi PUG aprobat. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru locuințe colective și semi-colective, susținută de zona de servicii deja existentă pe Calea Aurel Vlaicu și Str. 6 Vânători.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și s-a răspuns la sesizări.

Solicitățile 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 concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 40 conform PUG aprobat.

Prevederile PUG – UTR 40 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă - activități industriale și de depozitare
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- tipuri de subzone funcționale:
 - LM 40 – zonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2)
 - LI 40a, b – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - Isi 40 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții de învățământ)
 - I 40a – zonă unități industriale nepoluante
 - I 40b – subzonă unități industriale poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la Str. Roșiorilor. Terenul propus spre reglementare este edificat cu construcții P, P+1.

Terenul studiat este în prezent integral sistematizat. Prin PUZ sunt propuse zone vezi în proporție de min. 25 %, care să pună în valoare funcțiunea rezidențială.

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 maroniu gălbuie, vârtoasă. Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Roșiorilor, prin modificarea accesului existent. Accesul nou propus va avea lățimea 3,50 m, poziția acestuia poate culisa de-a lungul frontului stradal în funcție de planimetria propusă la faza DTAC.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unei platforme pentru parcaje necesare, racordate la carosabilul Str. Roșiorilor. Se vor amenaja atât parcaje în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, cât și parcaje la sol sau la nivelul parterului.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor, 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 tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară în incintă:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare acces din Str. Roșiorilor la platforma parcaje
- lucrări platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC și de coeficientul CUT adoptat la acea etapă, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

Ținând cont de suprafața construită/ desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, Art. 17 – Construcții de locuințe colective:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj, de lățime minimă 0,70 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse.

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

Se propune modificarea funcțiunii existente pe teren, din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter/ etaj și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă zonă rezidențială – locuințe colective, cu funcțiuni complementare:** comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare și **funcțiuni admise cu condiții:** servicii hoteliere, cazare tip airbnb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) desființare construcții P+1 existente
- b) construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale/ servicii la parter, cu sau fără subsol
- c) dotări tehnico-edilitare: branșamente și racorduri la utilitățile publice
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) acces carosabil, parcaje, alei pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **15.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul accesului auto la carosabilul Str. Roșiori
- racordul la utilitățile existente pe domeniul public.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **397 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter.

Datorită mobilității pieței imobiliare din această zonă relativ centrală a municipiului, construcțiile existente pe teren, cu aspectul și funcțiunea lor – locuință cu spațiu comercial la parter (tâmplărie PVC și aluminiu) – au devenit neadecvate zonei de amplasament. Din acest motiv, beneficiarul intenționează să desființeze construcțiile existente și să realizeze o clădire rezidențială având regimul maxim de înălțime P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu posibilitatea realizării unui etaj retras/ mansardă. Construcția propusă va avea un număr de min. 3 ÷ max. 8 de apartamente, cu 1 ÷ 4 camere, din care 1 – 2 apartamente pentru spații comerciale sau servicii la parter/ etaj. Se vor amenaja parcaje, zone verzi, se va sistematiza terenul astfel încât investiția să se încadreze în cadrul nou construit în zonă.

Permisiunea amplasării clădirii cu funcțiuni mixte retrasă față de frontul stradal este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj, cât și zonele verzi necesare. Incinta studiată încheie un front discontinuu de locuințe individuale, după aceasta urmând o zonă cu blocuri de asemenea retrase de la frontul stradal.

Locuințele vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu Hmax = 16,50 m.

Nivelul sistematizat al terenului din jurul blocului ARED construit în spatele parcelei studiate este la + 1,00 m față de nivelul Str. Roșiorilor sau al parcajelor amenajate. Pentru adaptarea la cadrul existent, se poate opta pentru ridicarea nivelului terenului natural al jumătății posterioare a incintei, cu trecere graduală la nivelul sistematizat al Str. Roșiorilor spre frontul stradal. Această cotă poate fi asigurată și prin realizarea unui subsol cu acoperiș verde.

Se va prevedea cca. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă sau spațiu servicii/ comerț, estimându-se suprafețe utile ale apartamentelor sub 100 mp. Parcajele pot fi amenajate inclusiv la nivelul parterului clădirii.

Datorită dimensiunilor și formei terenului, amenajarea parcajelor la subsolul clădirii este nejustificată din punct de vedere financiar, dar și arhitectural și de încadrare în prevederile legale specifice, corelate. Datorită acestei situații, nu vor putea fi amenajate la subsolul clădirii locuri de parcare în procent de min. 40% (conform prevederi HCLM nr. 187/2024, art. 17), astfel că beneficiarul a optat pentru reducerea CUT la valoarea 1,60. La subsolul clădirii pot fi amenajate boxe ale apartamentelor, adăpost ALA, etc., sau se poate opta pentru subsol tehnic.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective P+2E+Er/M, cu sau fără subsol

Sc max. = 190 mp

Sd max. = 635 mp

Suprafața liberă rămasă va fi amenajată ca zonă verde, cu o pondere de min. 25% din suprafața terenului. Vor fi luate în calculul zonelor verzi și suprafețele amenajate ca atare la nivelul etajului retras (terase verzi), al căror quantum nu va depăși 50 % din suprafața totală a zonelor verzi propuse.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului.

Măsuri de protecție împotriva incendiilor:

Clădirea P+2E+Er cu subsol opțional propusă va avea **gradul de rezistență la foc II, risc de incendiu mic și categoria de pericol de incendiu D, E**. Nu se pune problema existenței în cadrul clădirii a unor săli aglomerate.

Clădirea propusă va respecta următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

- min. 0,90 m față de locuință parter existentă la sud, având pe limita de proprietate calcan fără goluri, realizat din zidărie cărămidă plină cu rezistență la foc 3h
- min. 18 m față de bloc locuințe colective P+4+Er existent la est
- min. 14,50 m față de bloc locuințe colective P+4 existent la vest
- min. 69,00 m față de bloc locuințe colective P+4+Er existent la nord.

Căile de evacuare vor avea lățimea liberă minimă de 0,80 m (corespunzătoare unui flux de evacuare, max. 80 persoane).

Autospecialele de intervenție vor avea acces la 2 laturi ale clădirii: fațada principală (vest) dinspre Str. Roșiorilor, prin accesul carosabil de lățime 3,50 m propus și la fațada laterală stânga (nord) dinspre parcajul existent, cu drum de acces de lățime 6,00 m.

Suprafețele cu altă destinație prevăzute la parter au suprafețe construite < 200 mp, nu este necesară dotarea acestora cu hidranți interiori.

În situația amenajării de parcaje subterane la subsol, măsurile de securitate la incendiu specifice vor fi detaliate la faza DTAC, în funcție de numărul de autovehicule preconizat a se amenaja în subsol.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 15.400 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuințe colective și funcțiuni complementare	1.865	12,11	2.262	14,69
02.	Locuințe individuale și funcțiuni complementare	2.552	16,57	2.155	13,99
03.	Zonă tehnico-edilitară	2.534	16,45	2.534	16,45
04.	Platforme gospodărești	12	0,08	12	0,08
05.	Zonă depozitare și servicii	248	1,61	248	1,61
06.	Platforme parcaje, garaje	2.750	17,86	2.750	17,86
07.	Zonă drum, pietonale	2.054	13,34	2.054	13,34
08.	Zone verzi aferente locuințelor colective	3.385	21,98	3.385	21,98
TOTAL GENERAL		15.400	100	15.400	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 397 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuință cu spații comerciale la parter	245	61,71	-	-
02.	Zonă mixtă – locuințe colective D+P+2E+Er/M cu spații comerț/ servicii la demisol	-	-	190	47,86
03.	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	130	32,75	107	26,96
04.	Zone verzi amenajate	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL		397	100	397	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	61,71 %	48,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,23	1,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **S+P+2E+Er**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN). Nivelul sistematizat al terenului din jurul blocului ARED construit la est de parcela studiată este la cca. + 1,00 m față de nivelul Str. Roșiorilor sau al parcajelor amenajate. Pentru adaptarea la cadrul existent, se poate opta pentru ridicarea nivelului terenului natural al jumătății posterioare a incintei și implicit a cotei finite parter pentru încăperile dinspre est ale clădirii, cu trecere graduală la nivelul sistematizat al Str. Roșiorilor spre frontul stradal. Această cotă poate fi asigurată și prin realizarea unui subsol cu acoperiș verde.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

A fost propus un perimetru maxim de construibilitate la nivelul parterului clădirii aferente zonei mixte, care ocupă suprafața de la frontul stradal și include zona mediană a incintei. Clădirea propusă va putea fi amplasată în zona mediană a terenului, cu posibilitatea amenajării unui subsol până la limita posterioară de proprietate, destinat spațiilor auxiliare ale apartamentelor, de tip boxă, adăpostului de protecție civilă, etc. Retragera etajelor superioare față de frontul stradal și față de limita posterioară de proprietate este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilitate a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj la sol, cât și zonele verzi necesare.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) al parterului/ etajelor 1 și 2 ale clădirii – min. 0,00 m ÷ max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m
- Retragera față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragera acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe cel puțin 2 laturi o retragera de min. 1,20 m.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **P+2E+Er/M**, cu sau fără subsol, respectiv max. 16,50 m la coamă sau ultimul atic (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 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. 48,00 %
- C.U.T. 1,60

3.5.6. Plantatii

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 25,00 %. Este permisă amenajarea de terase verzi la nivelul etajului retras, în calculul zonelor verzi necesare acestea nu vor depăși 50,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirii propuse, preponderent spre latura estică a incintei, dar și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor (terase verzi la nivelul etajului retras).

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:

- min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se va înlocui bransamentul la rețeaua de apă potabilă existent.

Bransamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125×7,4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la obiectele sanitare montate în locuințele colective propuse 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 de-a lungul Str. Roșiorilor.

Apele uzate menajere provenite de la clădirea rezultată 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 amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Roșiorilor.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Se va executa un nou bransament la rețeaua existentă de gaze naturale, pentru noii consumatori.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 50 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face fie prin bransament nou la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe Str. Roșiorilor, fie prin utilizarea bransamentului existent (se va determina la faza DTAC). Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune la noua clădire, prin cabluri electrice montate subteran și fîridă principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal și bransamentul subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul

proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Pe Str. Roșiori, la cca. 2 m nord față de incinta studiată, există deja o platformă gospodărească pentru locuințele colective de pe partea vestică a străzii. Aceasta este amplasată pe domeniul public (Extras CF 355533 Arad, drum – Str. Roșiori, domeniu public al Mun. Arad). Pentru locuințele colective propuse, având un număr redus de apartamente, va fi utilizată platforma gospodărească existentă pe domeniul public în imediata vecinătate a amplasamentului, unde sunt amplasate pubele de 1,1 mc, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Este asigurat accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun. parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 600 m spre est – 6 Vânători și cca. 650 m spre vest - UTA).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate cca. 1,5 locuri parcare/ unitate locativă sau apartament destinat comerțului sau serviciilor.

Ținând cont de suprafața construită/ desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, Art. 17 – Construcții de locuințe colective:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC și de coeficientul CUT adoptat la acea etapă, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

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 și deversate 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 – Calea Aurel Vlaicu – dar se încadrează în limitele legal admise.

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 clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Roșiorilor.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Se va utiliza platforma gospodărească existentă pe domeniul public, la nord de teren, 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 vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

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 25,00% pentru funcțiunea rezidențială.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu. Clădirea fostei Fabrici de automobile "Marta" (clădire monument istoric, datată 1909) este amplasată la cca. 300 m sud-est față de zona studiată, pe partea sudică a Str. Calea Aurel Vlaicu, fără însă a interacționa cu zona studiată.

Zona nu deține potențial balnear și nici turistic sau care ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru locuire, dar înconjurată de industrie. În ultimii 10 – 15 ani au fost elaborate documentații de urbanism pentru reconversia funcțională a unor importante suprafețe industriale deja dezafectate, astfel că zona studiată este în prezent înconjurată de locuințe colective și individuale. Astfel, propunerile PUZ continuă pe aceeași direcție dezvoltarea inițiată în zonă de către investitori privați. Amenajarea zonei mixte de locuințe colective și servicii/comerț în continuarea celor existente va contribui la revitalizarea zonei, care este amplasată relativ central în Mun. Arad.

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

3.8. Soluii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește situarea terenului studiat la limita unei restrânse zone rezidențiale cu regim mic de înălțime (locuințe individuale P, P+M), având dimensiuni relativ reduse ale amplasamentului, a condus la adaptarea/ limitarea volumetrică generale la parametri urbanistici existenți, propunându-se o clădire P+2E+Er cu sau fără subsol.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- strada Roșiorilor, de interes local
- dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local

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

- acces carosabil din Str. Roșiorilor
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

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. Roșiorilor – drum), terenuri proprietate privată a statului, de interes local (Stație transformare electrică) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

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

Amenajarea acceselor carosabile și bransamente, racorduri la rețelele existente se vor realiza din fonduri private, parțial pe domeniul public.

3.9.2. Circulația terenurilor

Nu sunt prevăzute alte măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. – accesul carosabil și pietonal este asigurat integral pe terenuri aparținând domeniului public, având categoria de folosință "drum".

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 că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad (aprobat în 1995) referitoare la intravilanul localității, dar într-o manieră care ține cont de reglementările urbanistice actuale ale zonei generale de amplasament. Prevederile actualului PUZ propun funcțiuni mixte – **locuire colectivă și servicii/ comerț la parter**, într-o zonă amplasată în vecinătatea altor locuințe colective, cu regim de înălțime superior (blocuri P+4E existente la vest și blocuri P+4E+5E+Er existente la nord și est). Situatia terenului propus spre reglementare la limita dintre o zonă de locuințe individuale și o zonă de locuințe colective, cu adaptarea regimului de înălțime la ambele tipologii, va aduce o armonizare a volumetriilor arhitecturale din zona generală de amplasament.

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

- bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- acces dinspre Str. Roșiorilor
- funcțiune mixtă – locuire colectivă și servicii/ comerț la parter

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 priorități 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, prin funcțiuni și volumetrie, o trecere graduală de la zona de locuințe individuale la cea ocupată cu locuințe colective, contribuind la revitalizarea zonei.

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 de fonduri private pentru realizarea prioritară a asigurării utilităților
- tratarea unitară a construcțiilor propuse în zonă.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH

RUR-DE

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂT

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU



Drumuri și sistematizare verticală:

ing. Alexandru FR



Instalații gaze naturale:

in

ing. BEGOV FRANCISC

**INSTALATOR AUTORIZAT GAZE
NATURALE**

TIP: PGIU ; PGD

**LEGITIMAȚIE NR. 108160087/23.08.2026
208160083/23.08.2026**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 40 AFERENT "ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad
- HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- o modificarea funcțiunii existente a zonei conform PUG Mun. Arad aprobat, din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter
- o reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, alinamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter

Zona studiată are suprafața de **15.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o racorduri la rețelele de utilități existente
- o amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Roșiorilor.

Incinta studiată are suprafața de **397 mp** conform CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din locuință cu spații comerciale la parter în **zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter**. Se estimează un număr de min. 3 ÷ max. 8 apartamente cu 1 ÷ 4 camere, din care 1 – 2 apartamente pentru spații comerciale sau servicii la parter/ etaj.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **locuire colectivă în regim de înălțime P+2E+Er**, cu sau fără subsol.

Funcțiunile complementare acestea sunt: comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare.

Funcțiunea admisă cu condiții zonei este servicii hoteliere, cazare tip airbnb.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1566/01.09.2022**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 8390/15.04.2024**:

- branșarea și racordarea obiectivului la sistemul de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de către agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice, în baza unor cereri de branșare/racordare înaintată de proprietari și pe cheltuiuala acestora, în baza unui Aviz de Soluție Tehnică

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Rețele Electrice Romania S.A. nr. 26022442/14.02.2025**:

- se vor respecta: Ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- se interzice executarea săpăturilor la distanțe mai mici de 1,00 m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice
- este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,50 m față de traseul LES existent, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora. Toate săpăturile se vor executa manual pe traseul LES existent
- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii: balcon sau fereastră (deschisă), propuse a se construi (categoria C, D, E pericol incendiu) și conductorul extrem al LEA 0,4 kV existentă va fi de 1 m, conf. PE 106/2023
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20 kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de min. 0,60 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii propuse (categoria C, D, E pericol de incendiu): balcon, fereastră (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV existent va fi 1,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal (apropiere) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4 kV existente va fi de min. 0,50 m (0,60 m pt adâncimi > 1,50 m de pozare a conductei de apă), conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan vertical (intersecție) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4 kV existente va fi de min. 0,25 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20 kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de min. 0,60 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stâlp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie de min. 2,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului, conf. PE 106/2003

- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal la apropiere între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă și LES 20 kV, LES 0,4 kV existente va fi de min. 0,60 m. Distanța de apropiere se va mări la 1,5 m dacă LES 0,4 kV este proteja în tub, conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de gaz (traversare, apropiere) propuse a se construi și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV existent sau orice element al prizei de pământ va fi 5,00 m, conf PE 106/2003
- distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între armăturile metalice supratereane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stâlpului existent în zonă, conf. PE 106/2003
- distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3,00 m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,50 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, conf. Ordinului ANRE nr. 239/2019 și PE 101 A/85.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Transport Public Arad nr. 231/03.04.2024:**

- în zona lucrării CTP Arad deține 2 cabluri subterane (3×150 ACYPBY). La începerea săpăturilor pentru înlocuirea bransamentului de apă potabilă și respectiv la bransarea la gaze naturale se va contacta reprezentantul CTP Arad – Sorin Catrinescu, tel. 0770 277 208 – pentru identificarea exactă a traseului cablurilor deținute de CTP Arad, după care se va ține cont de traseul acestora.

Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare nr. 11648/03.07.2024 emisă de APM Arad:**

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare
- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
- Protecția calității apelor:
 - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
 - Apele uzate menajer și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare
 - Apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, înainte de descărcare în rețeaua de canalizare pluvială; se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Protecția calității aerului:
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
 - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate a aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".
- Protecția solului și a subsolului:
 - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
 - Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor

- Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianti etc.)
- Gestionarea deșeurilor:
 - vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate, cu acces către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate
 - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
 - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
 - deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.
- Protecția biodiversității:
 - În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate
 - Prin plan se propune realizarea de spații verzi într-un procent de min. 25,18 %, conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24/2007 republicată
 - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public nr. 30809/Z1/15.04.2024:**

- pe toată durata execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul drumurilor afectate de lucrări
- lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire
- pe toată perioada execuției lucrărilor, se va semnaliza corespunzător punctul de lucru
- pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă al autovehiculelor, pietonilor și persoanelor cu handicap
- domeniul public aparținând Mun. Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Mun. Arad
- să se respecte documentația PUG aprobată prin HCLM Arad nr. 502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1566 din 01.09.2022
- perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție
- lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor
- în cazul în care până la finalizarea lucrărilor, Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi, conform noilor reglementări
- în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/ locuitor de spațiu verde comun.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 289.912/14.05.2025 emis de Inspectoratul General al Poliției Române – Serviciul Rutier:**

- obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea, precum și fotocopia certificatului unie de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform "Normelor Metodologice Comune MAI/ MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/ sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 12148/29.07.2024 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă 127,50 NMN (CTN 111,00 NMN + 16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea pe teren a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite
- obligația beneficiarului de a înștiința viitorii chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal este înspre Str. Roșiorilor (la vest).

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) al parterului/ etajelor 1 și 2 ale clădirii – min. 0,00 m ÷ max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe

- limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre străzi și accese existente, astfel încât să fie evitate puncte conflictuale în trafic prin adăugarea de noi accese.

Lucrările rutiere propuse constau în principal din următoarele:

- o modificare acces existent dinspre Str. Roșiorilor, în concordanță cu mobilarea incintei
- o access carosabil de lățime 3,50 m, racordat la carosabilul Str. Roșiorilor
- o platformă carosabilă și parcaje la sol/ parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS
- o acces pietonal

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) este prevăzut la min. 0,00 m ÷ max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal.

Aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
- Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
- Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

* Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibilă, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura exclusiv pe terenuri aparținând exclusiv domeniul public.

Accesul din/ înspre Str. Roșiorilor, de lățime 3,50 m, va fi stabilit ca poziție în cadrul aliniamentului stradal la faza DTAC, în funcție de modul de amenajare a platformei parcaje.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelilor edilitare din jud. Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelilor, conform legislației în vigoare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Mun. Arad.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelilor, conform legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+2E+Er cu sau fără subsol**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Se va zugrăvi în culori deschise peretele sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 48,00 %**
- **C.U.T. 1,60**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5 și prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, Art. 17 – Construcții de locuințe colective:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Ținând cont de suprafața construită/ desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

Spații verzi și plantate

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:

- min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbră zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări: zone verzi amenajate la nivelul solului, terase peste subsol – în cazul prevederii la faza DTAC a unui subsol, terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi. Este permisă amenajarea de terase verzi la nivelul etajului retras, în calculul zonelor verzi necesare acestea nu vor depăși 50,00 %.

Împrejurimi:

Terenul reglementat este în prezent parțial împrejmuit. După execuția clădirii propuse, împrejmuirea va respecta specificul zonei – se va folosi un tipar asemănător celui pentru blocurile Ared și va avea înălțimea maximă 2,00 m față de cota CTS (se va ține cont inclusiv de cota CTS înălțată a blocului Ared din est).

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol "Lc 40" (aferent UTR nr. 40).

Subunități:

Cc 40 – acces carosabil din drumul public

P 40 – platformă carosabilă și parcaje

SP 40 – zone verzi amenajate

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er, cu sau fără subsol**.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare

2.3. Utilizări permise cu condiții

- servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunilor spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lc 40 – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er, cu sau fără subsol

- P.O.T. 48,00 %
- C.U.T. 1,60
- Regim maxim de înălțime P+2E+Er cu sau fără subsol
- Spațiu verde minim 25 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată pe domeniul privat

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (Lc 40)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol
- funcțiuni complementare: comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare, mobilier urban, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități precum: spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție
- orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire colectivă cu regim de înălțime: P+2E+Er cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă de 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

Regim de aliniere:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) al parterului/ etajelor 1 și 2 ale clădirii – min. 0,00 m ÷ max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
 - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute 1,5 locuri parcare (garare)/unitate locativă sau spațiu comercial/ servicii pe terenul privat

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 25,00%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 48,00 %
- C.U.T. 1,60

Subunități:

Lc 40 – locuințe colective cu regim redus de înălțime

- destinație: locuințe colective P+2E+Er (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol) și funcțiuni complementare
- construcțiile existente vor fi desființate

Cc 40 – acces auto propus

- se va asigura accesul carosabil de lățime 3,50 m la terenul studiat, racordat la carosabilul Str. Roșiorilor, a cărui poziție exactă va fi stabilită la faza DTAC, în funcție de modul de amplasare a parcajelor și platformei acces la parcaje

Pc 40 – Zonă platformă carosabilă și parcaje

- vor fi prevăzute 1,5 locuri de parcare/ unitate locativă sau spațiu comercial/ servicii pe terenul privat
- parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la

nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse

- ținând cont de suprafața construită/ desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje
- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, Art. 17 – Construcții de locuințe colective:
 - 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
 - 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

SP 42a – Zone verzi amenajate

- minim 25,00 %, incluzând suprafețe compensatorii (zone verzi peste subsol, în cazul prevederii acestuia la faza DTAC)
- este permisă amenajarea de terase verzi la nivelul etajului retras, în calculul zonelor verzi necesare acestea nu vor depăși 50,00 %
- se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar
- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:
 - min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. JO2/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:
Amplasament:
Beneficiar:
Pr.nr.
Faza:

ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
DOBRIȚĂ MIHAI-ION
115/2020
P.U.Z

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**
- Amplasament: Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
- Număr proiect: 115/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: DOBRIȚĂ MIHAI-ION
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat nov. 2025 – nov. 2026.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

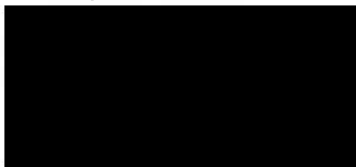
- I. desființare construcții P+1 existente
- II. dotări tehnico-edilitare: branșamente și racorduri la utilitățile publice
- III. sistematizarea verticală a terenului
- IV. access carosabil
- V. împrejmuire teren
- VI. construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale/ servicii la parter, cu sau fără subsol
- VII. parcaje, alei pietonale
- VIII. amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției – construcții noi, branșamente și racorduri la utilitățile publice, împrejmuire, acces carosabil, amenajare incintă cu parcaje și alei pietonale, zone verzi – estimat ian. 2026 – dec. 2028.

- c. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat feb. 2026 – dec. 2028.
- d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat dec. 2027 – dec. 2029.
- e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat ian.. 2028 – apr. 2030.

Toate lucrările menționate mai sus se vor executa din fonduri private.

Însușit:



Întocmit:

Arh. Dorian BALOGH



INCADRARE IN PUG IN CURS DE ACTUALIZARE



LOCALIZARE AMPLASAMENT - ARAD, STR. ROSIORI NR. 26



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar:	DOBRIȚA MIHAI ION	Pr. nr. 115/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Roșiori nr. 26, CF. 301949 Arad	INCADRARE IN ZONA	FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 01 S
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		:20.000			
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:			
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		11 Iunie 2025			

INCADRARE IN PUG APROBAT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE

CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER

Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26

N

1 SITUATIA EXISTENTA

Parcela(301949)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528045.391	215747.983	8.047
2	528053.164	215750.065	5.183
3	528058.165	215751.428	2.426
13	528057.407	215753.733	4.253
12	528056.079	215757.773	26.628
11	528047.907	215783.116	0.062
10	528047.846	215783.104	10.324
4	528037.715	215781.118	14.306
5	528040.871	215767.164	5.319
6	528042.091	215761.987	6.161
7	528043.504	215755.990	8.226

S(15672)=397.44mp P=90.936m

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTA CU SERVICII LA PARTER EXISTENTA P+1
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- CAROSABILE
- ACCESE CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Beneficiar:
DOBRITA MIHAI ION

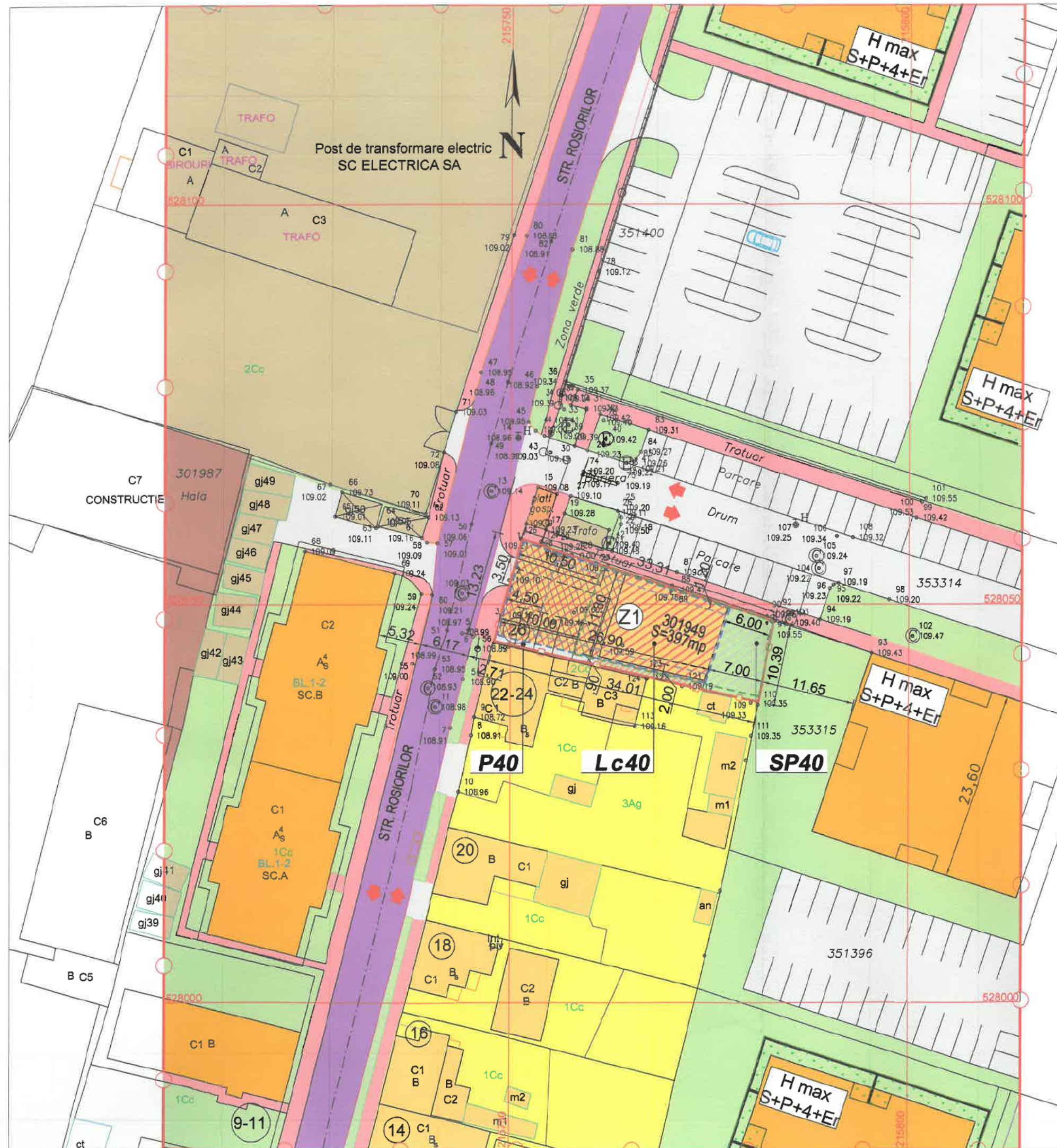
Pr. nr.
115/2020

Titlu Proiect:
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII
LA PARTER
Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad

FAZA:
P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

Plansa nr.
01 A



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCT. COMPLEM.	1.865	12,11	2.262	14,6
2 LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCT. COMPLEM.	2.552	16,57	2.155	13,9
3 ZONA TEHNICO-EDILITARA	2.534	16,45	2.534	16,4
4 PLATFORME GOSPODARESTI	12	0,08	12	0,08
5 ZONA DEPOZITARE SI SERVICII	248	1,61	248	1,6
6 PLATFORME PARCAJE, GARAJE	2.750	17,86	2.750	17,8
7 ZONA DRUM, PIETONALE	2.054	13,34	2.054	13,3
8 ZONE VERZI AFERENTE LOC. COLECTIVE	3.385	21,98	3.385	21,9
TOTAL GENERAL	15.400	100%	15.400	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	245	61,71	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,8
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	130	32,75	107	26,9
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,1
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

Parcela(301949)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungim laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528045.391	215747.983	8.04
2	528053.164	215750.085	5.18
3	528058.165	215751.428	2.42
13	528057.407	215753.733	4.25
12	528056.079	215757.773	26.62
11	528047.907	215783.116	0.06
10	528047.846	215783.104	10.32
4	528037.715	215781.118	14.30
5	528040.871	215767.164	5.31
6	528042.091	215761.987	6.16
7	528043.504	215755.990	8.22
S(15672)=397.44mp P=90.936m			

LEGENDA:

	LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
	LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
	ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
	ZONA MIXTA PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL, POATE INCLUDE AMENAJARI PARCAJE, PIETONALE, INSULE ZONE VERZI
	ZONA POSIBILITATE AMENAJARE PARCAJE, PIETONALE LA SOL/ LA NIVELUL PARTERULUI
	CAROSABILE
	ACCESE CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
	ALEI PIETONALE
	ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
	ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
	ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
	ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
	PERIMETRU CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
	POSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 40

Lc 40 - UNITATEA PRINCIPALA: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER
FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: SERVICII HOTELIERE, CAZARE TP AIRBNB

SUBUNITATI:

Cc40	ACCES CAROSABIL DIN DRUMUL PUBLIC
P40	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
SP40	ZONE VERZI AMENAJATE

(Z1)

regim max. P+2E+Er/M Hmax=16,50m(127,50NMN)	
Lm 40	POT 48% CUT 1,60
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER	

	E	P
P.O.T. maxim	61,71 %	48,00 %
C.U.T. maxim	1,23	1,60

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:
DOBRITA MIHAI ION

Pr. nr.
115/2020

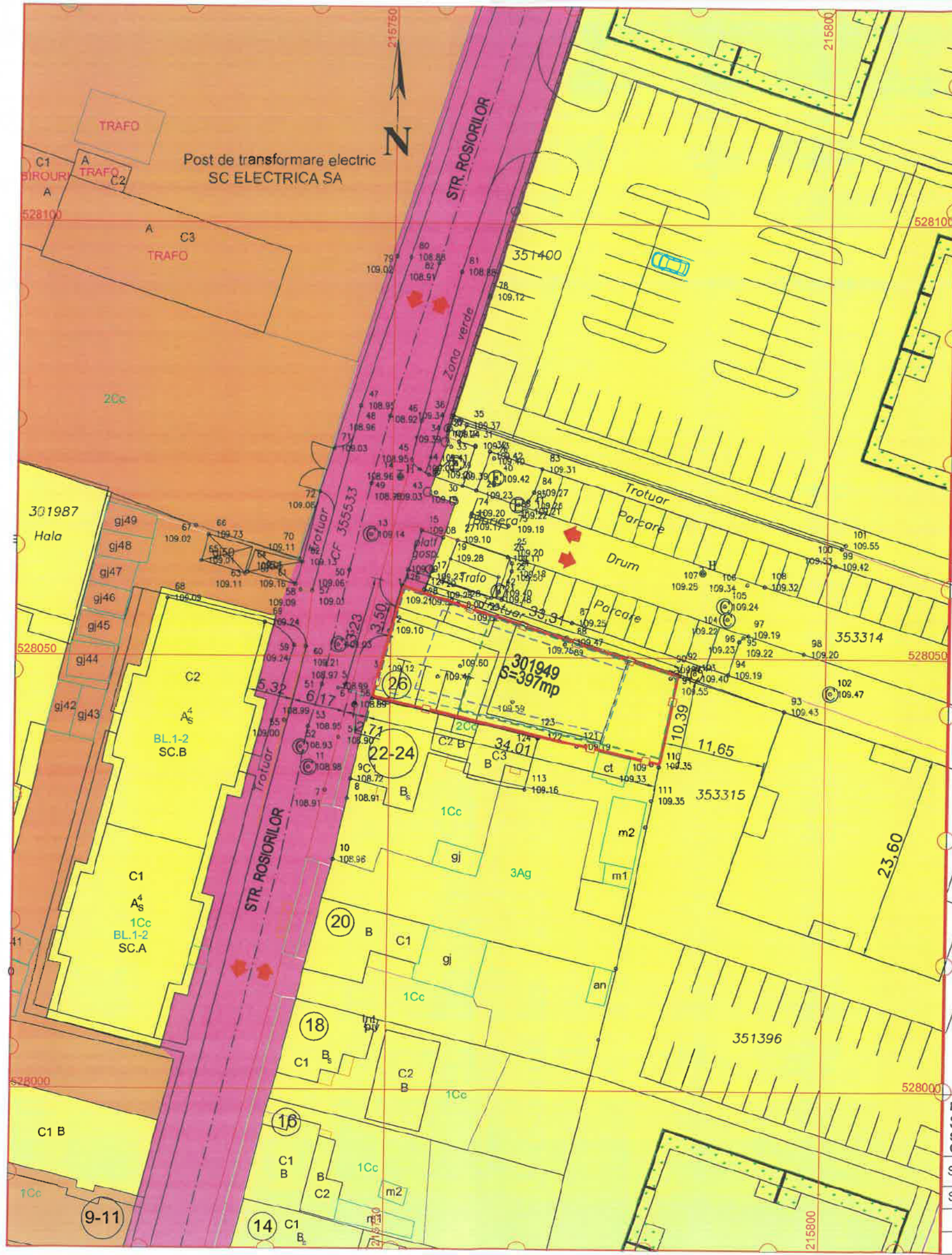
SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH

Titlu Proiect:
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII
LA PARTER
Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF. 301949 Arad

FAZA:
P.U.Z.

**REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE**

Plansa nr.
02 A



Parcela(301949)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528045.391	215747.983	8.047
2	528053.164	215750.065	5.183
3	528058.165	215751.428	2.426
13	528057.407	215753.733	4.253
12	528056.079	215757.773	26.628
11	528047.907	215783.116	0.062
10	528047.846	215783.104	10.324
4	528037.715	215781.118	14.306
5	528040.871	215767.164	5.319
6	528042.091	215761.987	6.161
7	528043.504	215755.990	8.226

S(15672)=397.44mp P=90.936m

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S= 397 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S= 15.400 mp
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL

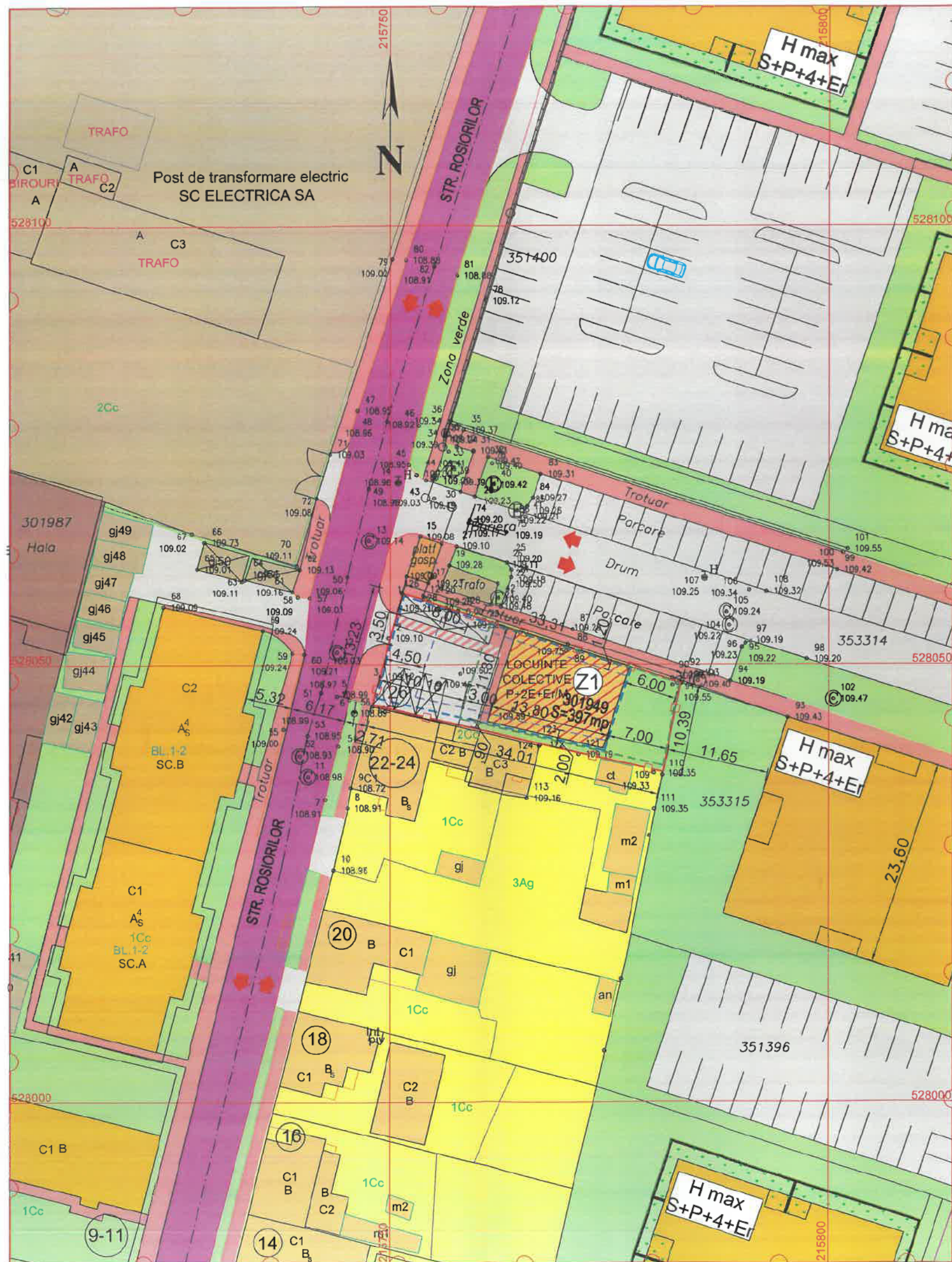
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: DOBRITA MIHAI ION		Pr. nr. 115/2020
SPECIFICATIE	NUME		Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: Iulie 2025	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	Planşa nr. 04 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				







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: DOBRITA MIHAI ION		Pr. nr. 115/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iul. 2025	ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. 05 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



Parcela(301949)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528045.391	215747.983	8.047
2	528053.164	215750.065	5.183
3	528058.165	215751.428	2.426
13	528057.407	215753.733	4.253
12	528056.079	215757.773	26.628
11	528047.907	215783.116	0.062
10	528047.846	215783.104	10.324
4	528037.715	215781.118	14.306
5	528040.871	215767.164	5.319
6	528042.091	215761.987	6.161
7	528043.504	215755.990	8.226

S(15672)=397.44mp P=90.936m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	245	61,71	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,86
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	130	32,75	107	26,96
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

regim max. P+2E+Er/M
Hmax=16,50m(127,50NMN)

Lm 40 POT **48%**
CUT **1,60**

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER

	E	P
P.O.T. maxim	61,71 %	48,00 %
C.U.T. maxim	1,23	1,60

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- PARTER LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL PROPUSE, CU TERASE VERZI ETAJ RETRAS
- ETAJ CURENT LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL PROPUSE, CU TERASE VERZI ETAJ RETRAS
- CAROSABILE
- ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCAJE/ PIETONALE SEMI-CAROSABILE
- PLATFORME PARCAJE 2 NIVELURI (DIN CARE UNUL SUBTERAN) ACTIONATE HIDRAULIC
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
- PERIMETRU MAXIM CONSTRUIBILITATE PARTER
- PERIMETRU MAXIM CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH	
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH	

Beneficiar:
DOBRITA MIHAI ION

Pr. nr.
115/2020

Scara:
1:500

Titlu Proiect:
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad

FAZA:
P.U.Z.

Data:
Iulie 2025

POSIBILITATE DE MOBILARE
*PLANSĂ CU TITLU DE SUGESTIE

Plansa nr.
06 A

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 301949 Arad

Nr. cerere	162870
Ziua	15
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare

100198635626



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:16409

Nr. cadastral vechi:15672

Nr. topografic:3933/b.3

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Roșiorilor, Nr. 26

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	301949	397	partial cu gard din lemn, gard din tablă, limită construcții și poartă metalică

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	301949-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Roșiorilor, Nr. 26	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:245 mp; S. construita desfasurata:490 mp; C1-casa P+1 cu spații comerciale la parter, construit in anul 2009

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8581 / 10/06/1994		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 13146/1994;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) DOBRITA MIHAI ION <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16409)</i>	A1 / B.13
7541 / 04/05/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4943/2004;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) DOBRITA MIHAI IOAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16409)</i>	A1 / B.13
25835 / 30/04/2009		
Act nr. 23747/A2/2009;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 2/4 1) DOBRITA MIHAI ION	A1.1 / B.13
119432 / 10/10/2022		
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI;		
B11	se noteaza repozitionarea imobilului	A1, A1.1
162870 / 15/12/2025		
Act Notarial nr. 2276, din 10/12/2025 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 2/4 1) DOBRITA MIHAI-IOAN	A1, A1.1

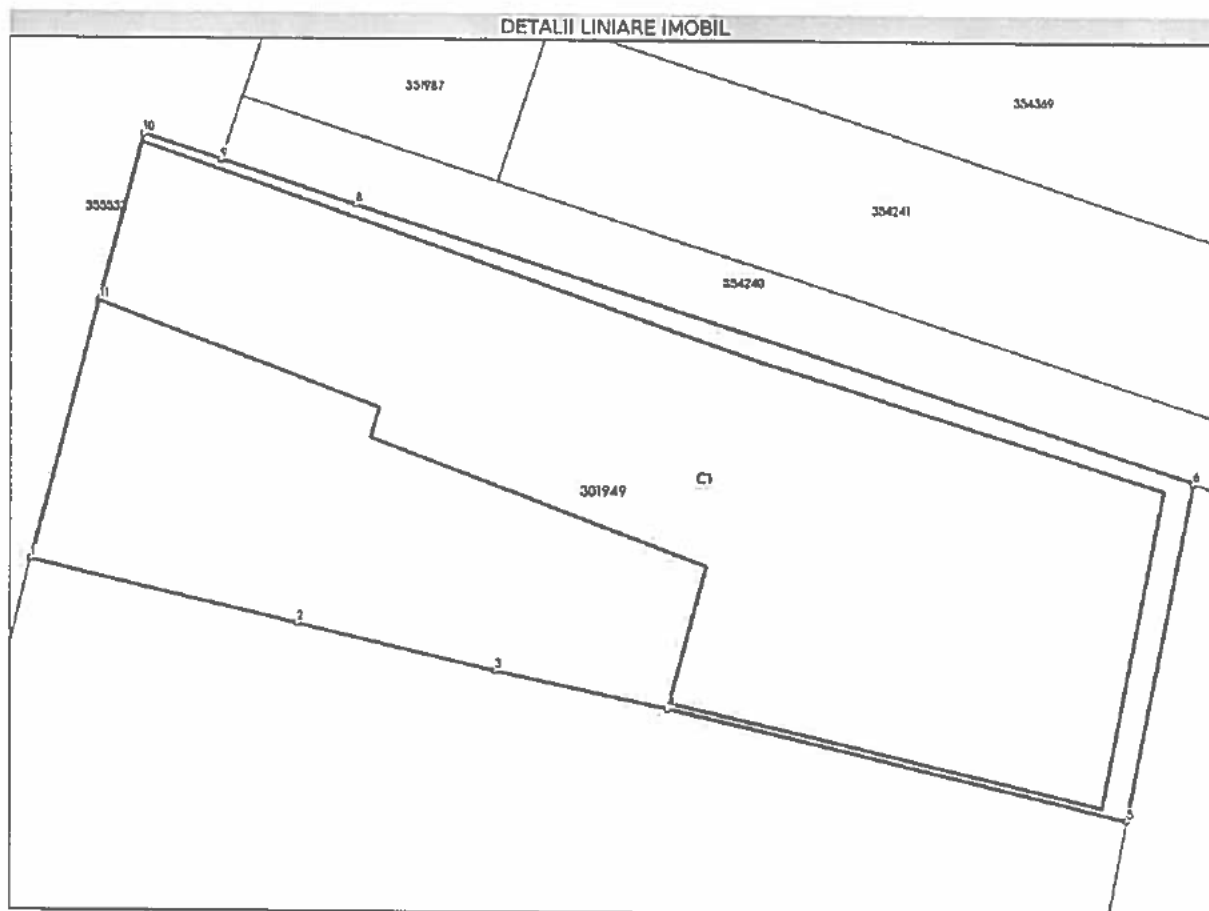
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
301949	397	parțial cu gard din lemn, gard din tablă, limită construcții și poartă metalică

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	397	-	-	3933/b.3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	301949-C1	construcții de locuințe	245	Cu acte	S. construita la sol: 245 mp; S. construita desfășurată: 490 mp; C1-casa P+1 cu spații comerciale la parter, construit în anul 2009

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.235
2	3	6.137
3	4	5.334

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	14.3
5	6	10.353
6	7	0.062
7	8	26.628
8	9	4.253
9	10	2.426
10	11	5.183
11	1	8.047

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 135 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.1037/10-12-2025 în suma de 135, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,

19-12-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ANIEL-CRISTIAN FAUR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3572 / 2022

Întocmit astăzi, 20/12/2022, privind cererea 144712 din 05/12/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: DOBRIȚA MIHAI-IOAN
2. Executant: Chis Ioan
3. Denumirea lucrărilor recepționate: plan topografic pe suport analogic și digital suport al documentației PUZ
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1	29.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Chis Ioan
2	29.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Chis Ioan
1566	01.09.2022	act administrativ	Primaria mun. Arad
3	29.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Chis Ioan

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3572 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z., ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU PENTRU „ ZONA MIXTA-LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER ”

Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilului înscris în cartea funciara nr. 301949 situat în Intravilanul localității Arad, Str. Roșilorilor, Nr. 26, Jud. Arad în suprafață totală măsurată de 397 mp.

Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil, iar persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală. Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date.

6. Erorile topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
301949	Avertizare	Receptia 1878334: Imobilul TR-2658-1 se suprapune cu terenul 301949 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1878334: Imobilul TR-2658-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
	Avertizare	Receptia 1878334: Imobilul TR-2658-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA

Ionel-
Nicolae Safta

Depozit înregistrat la biroul de
Safta
Str. 1402, Intravilanul de
Cadastru și Publicitate Imobiliară
Arad, județul Arad
Căminul de locuit: Arad, Str. 1402
Tel: 0361 41 30 30 sau 0361 41 30 31

Plan topografic

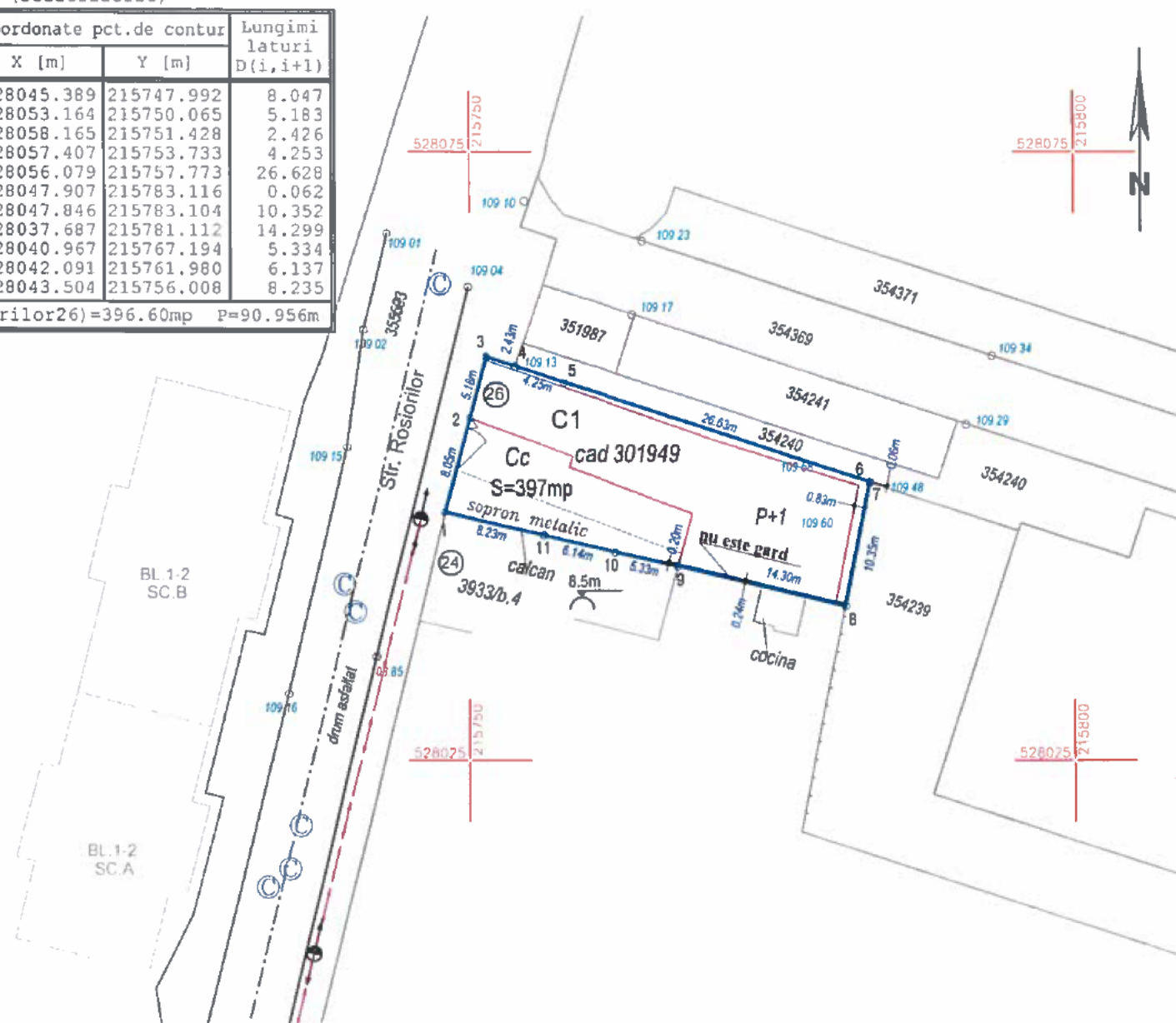
UAT Arad
sc. 1:500

Nr.cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
301949	397mp	Arad, str.Roşiorilor nr.26
Cartea Funciara nr.	301949 Arad	UAT ARAD

Parcela (rosiorilor26)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528045.389	215747.992	8.047
2	528053.164	215750.065	5.183
3	528058.165	215751.428	2.426
4	528057.407	215753.733	4.253
5	528056.079	215757.773	26.628
6	528047.907	215783.116	0.062
7	528047.846	215783.104	10.352
8	528037.687	215781.112	14.299
9	528040.967	215767.194	5.334
10	528042.091	215761.980	6.137
11	528043.504	215756.008	8.235

S(rosiorilor26)=396.60mp P=90.956m



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	397	Teren imprejmuit partial cu gard din lemn, gard din tablă, limită construcții și poarta metalică
Total		397	-

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	245	Casa P+1 cu spații comerciale la parter, Scd=490mp, construit în anul 2009
Total		245	

Plan de încadrare în zona
sc. 1:5000Suprafata masurata=397mp
Suprafata conf. CF=397mp

Legenda

- Limita de proprietate
- 109.48 Cota nivel MN
- Linie electrică aeriană
- Stilp de beton LEA
- Capac canal
- 8.5m Inaltime la coama

CHIS
IOANSemnat digital
de CHIS IOAN
Data: 2022.11.29
13:45:03 +02'00'

RO-AR-F nr.0074

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 3572/ data 2022Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

144712 din 05/12/2022

Nicolae Safta
Recepționat

EXECUTANT:

PFA Chis Ioan
"Cadastru & masuratori"
aut. categ. B RO-AR-F nr.0074

tel. 0723 920685

STEREO 1970

WGS'84

Plan de referință MN'1975

Beneficiar: Dobriță Mihai Ioan

Proprietar: Dobriță Mihai Ioan

Amplasament: Arad, str.Roşiorilor nr.26

Masurat Chis Ioan

Desenat CAD Chis Ioan

Verificat Chis Ioan

sc. 1 : 500

sc. 1 : 5000

noi 2022

FORMAT

A3

Plan topografic pe suport analogic și digital,
suport al documentației P.U.Z. pt. imobilul
înscris în CF 301941 Arad cu nr.cad 301941

Scopul lucrării: Realizare documentație P.U.Z.

Pr 97/2/2022
plansa 1/1

Ca urmare a cererii adresate de DOBRIȚA MIHAI-IOAN, c. [REDACTED]
[REDACTED] înregistrată cu nr. 29855 din 05.04.2023, respectiv a completărilor înregistrate
cu nr. 34742 din 25.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 30 din 05.04.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism - „Zonă mixtă –
locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter”, amplasament intravilanul Municipiului Arad,
str. Roșiorilor, nr. 26, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 - Arad, cu o suprafață totală de 397,00
mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

- **la nord:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020;
- **la vest:** strada Roșiorilor;
- **la sud:** teren proprietate privată (strada Roșiorilor, nr. 22-24);
- **la est:** terenuri proprietăți private – terenuri curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii”, Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** conform UTR nr. 40 din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- folosință actuală: curți-construcții, proprietate privată, intravilan;
- destinația stabilită prin P.U.G. în UTR nr. 40 - subzona LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- **funcțiuni propuse:** zonă mixtă - locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter.

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 48,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,85;
- Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+Er/M, cu înălțime maximă la coamă propusă de 16,50 m.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1566 din 01.09.2022.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 11.04.2023.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din strada Roșiorilor, aflată la vest de proprietatea propusă spre reglementare;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6, Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1566 din 01.09.2022.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

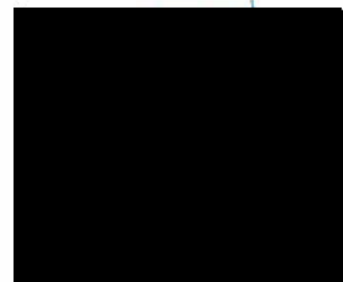
Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1566 din 01.09.2022, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 11.04.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF

arh. Emilian-Sorin Ciurariu



STUDIU OPORTUNITATE

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER

Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26

2 CONCEPTUL PROPOS

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	294	74,06	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	180	45,34
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	81	20,40	117	29,48
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

	E	P
P.O.T. minim	77,58 %	30,00 %
C.U.T. minim	1,44	1,50
P.O.T. maxim	77,58 %	48,00 %
C.U.T. maxim	1,44	1,85

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 30 din 25.07.2023
Arhitect șef

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUSE
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- ZONA MIXTA PROPUSE - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER - P+2E+Er/ M, CU SAU FARA SUBSOL
- CAROSABILE
- ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE
- PERIMETRU/CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE PARTER
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOG
PROIECTAT	arh. Doriana BALOG
DESENAT	arh. Doriana BALOG

Beneficiar:
DOBRITA MIHAI ION
DOBRITA IULIA PAULA

Pr. nr.
115/2020

Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad	FAZA: STUDIUL OPORTUNITATE
Data: mar. 2023	CONCEPTUL PROPOS	Plansa nr. 02 A

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Zona mixta -locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter
- Amplasament -municipiul Arad, str.Roșiorilor nr.26
- Beneficiar: Dobriță Mihai Ion și Dobriță Iulia Paula
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, proiect nr.115/2020

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 34742/25.04.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 03.05.2023-13.05.2023, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 03.05.2023 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 11.04.2023.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană

Prin adresa înregistrată cu nr.39024/05.05.2023 proprietarul imobilului din str.Roșiorilor nr.24 ne transmite următoarele:

- ”1.Clădirea care se construiește să nu depășească actualul regim de înălțime al clădirii care există deja și care este de 9,5m;
- 2.Construcția să nu fie lipită de casa mea astfel încât să pot avea acces la peretele casei în caz de intervenție și nici de gardul despărțitor dintre proprietăți;
- 3.Latura clădirii îndreptată spre proprietatea mea să fie un singur perete de jos până sus, fără nici un fel de ferestre, aerisiri, balcoane sau terase;
- 4.Acest perete orientat spre mine să fie de culoare caldă deschisă, pentru ca spațiul din preajma lui să fie luminos;

Vă rog conform Ordinului 2701/2010 art.4 să fiu informat și consultat în toate etapele din cadrul procesului de elaborare și revizuire a planului de urbanism și amenajare.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.05.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.43131/19.05.2023 inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

o " Clădirea propusă pe terenul învecinat va avea regimul de înălțime maxim S+P+2E+Er (etaj retras), încadrându-se în prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată, Articolul 31:

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Clădirea existentă pe terenul reglementat are regimul de înălțime P+1 (hală prestări servicii) și, conf. Adresă scizare, are înălțimea maximă 9,50 m. Se poate estima că înălțimea minimă a construcției S+P+2E+Er cu funcțiune mixtă propusă poate fi 9,60 m plus înălțimea aticului etajului 2, la care se adaugă înălțimea etajului retras (cca. 3,00 m plus înălțimea aticului), dar care nu afectează percepția volumetriei finale, datorită retragerilor succesive atât față de limita sudică de proprietate (comună cu a imobilului de la nr. 24), cât și față de aticul etajului 2. Astfel, clădirea S+P+2E va avea o înălțime relativ similară cu cea a construcției P+1 existente în incinta studiată, la care se va adăuga un etaj retras față de limitele de construibilitate ale nivelurilor inferioare. Se estimează că înălțimea dintre niveluri va fi de cca. 3 m ÷ 3,50 m (înălțime utilă cca. 2,70 m), iar cota ± 0,00 va fi la prevăzută aproximativ la 0,60 m ÷ 1,20 m deasupra cotei actuale a terenului sistematizat. Datorită amplasării la nord față de terenul de pe Str. Roșiorilor nr. 24, clădirea S+P+2E+Er propusă nu va umbri sub nici o formă locuința învecinată la sud (Str. Roșiorilor nr. 24).

o Referitor la solicitarea de a nu alipi clădirea nou propusă de cea existentă la nr. 24, menționăm că a fost deja luat în considerare acest aspect, construcția P+2E+Er fiind propusă prin Studiul de oportunitate la min. 0,90 m față de calcanul și împrejmuirea învecinate la sud, din considerentul posibilității intervenției la pereții exteriori ai ambelor construcții. S-a reconsiderat limita de construibilitate a subsolului propus, care va fi poziționată de asemenea la min. 0,90 m față de locuința învecinată la nr. 24, fără a aduce vreun prejudiciu locuinței învecinate. Va fi modificată planșa "Conceptul propus" – 02 A în vederea emiterii Avizului de Oportunitate.

o Referitor la peretele exterior al clădirii nou propuse, amplasat la min. 0,90 m față de limita de proprietate a imobilului de la nr. 24, precizăm că a fost luată deja în calcul protejarea intimității locuinței învecinate la sud, prin propunerea evitării amplasării de ferestre, balcoane, logii, etc. pe această latură. În cazul în care la următoarea fază (DTAC) se va opta pentru realizarea de goluri și balcoane, logii, etc. în peretele exterior sudic, se vor respecta prevederile Codului Civil, și anume retragerea peretelui cu goluri sau a balcoanelor la min. 2,00 m față de limita de proprietate. În orice caz, datorită realizării în zonă a blocurilor ARED cu un regim de înălțime P+4E+2Er, la cca. 10 m est față de terenurile cu locuințe individuale de pe Str. Roșiorilor, intimitatea zonei rezidențiale este parțial afectată.

Mai jos prezentăm un extras din documentația faza Studiu Oportunitate:

2.2. Relementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Retragere față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m

- pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
- în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil

o Se va ține cont de solicitarea zugrăvirii în culori deschise a peretelui sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.”

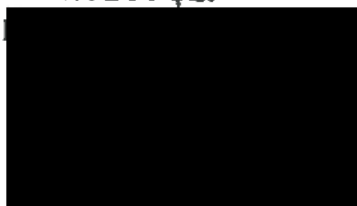
Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 29.05.2023. Nu au mai fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF

Arh.



	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu	16 IUN. 2023
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	12.06.2023



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad 94535/A5/05.03.2024

Spre știință,
SC ARHITECTONIC SRL
Municipiul Arad, Str. Oituz, nr. 119A, jud. Arad
dorianasg@yahoo.com

Către,

DOBRITA MIHALION (DOBRITA MIHAELA DANIELA)

Referitor la documentația „PUZ și RLU- Zonă mixtă - locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter”, amplasament intravilanul Municipiului Arad, str. Roșiorilor, nr. 26, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 - Arad, cu o suprafață totală de 397,00 mp aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 28.11.2023, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip însoțită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbateri și decizie în ședința Consiliului Local. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate - în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară - și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a - Consultarea asupra propunerilor preliminare.

În speranța unei bune colaborări, vă asigurăm de deosebita noastră considerație!

Arhitect Șef,
arh. Emilian Șerban Ciurariu

	Funcția	
Verificat	Șef serviciu	arh.
Elaborat	Consilier	urb.

Data
28 FEB. 2024
28.02.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Zona mixtă - Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter
Amplasament: – mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr.26, CF 301949 Arad
Proprietar/dezvoltator: - Dobriță Mihai-Ion și Dobriță Iulia-Paula
Proiectant general: - SC ARHITECTONIC SRL, arh. RUR Doriană Balogh , proiect nr. 115/2020

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 94535/20.11.2023 și a adresei Direcției Venituri nr. 95808/07.12.2023, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 18.12.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 18.12.2023-03.01.2023.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului transmis, proprietarii parcelelor identificate cu CF 354240, CF 354241, CF 351987, CF 354369, 354239, CF 354242, CF 319047, Asociația de proprietari din Str. Roșiorilor, Bl. 1-2, Sc. B, SC BLOC 15 ARED SRL, SC BLOC 16 ARED SRL, SC IMOTRUST SA, SC BLOC ARED SRL, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa înregistrată cu nr. 104237/22.12.2023, proprietarul imobilului din Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 24, ne transmite următoarele:
"... având în vedere că s-a trecut la Etapa a II-a, PUZ, de elaborare a propunerilor, pe Str. Roșiorilor, Nr. 26, CF. 301949, adică exact lângă domiciliul meu, conform Ordinului nr. 2701/2010, doresc să reiterez observațiile, pe care le-am transmis și la Etapa I, pentru a exista o bună vecinătate în continuare și pentru a-mi fi respectată intimitatea și liniștea spațiului în care locuiesc cu familia mea, de o viață:

1. Clădirea care se construiește să nu depășească actualul regim de înălțime al clădirii care există deja și care este de 9,5 m, cel puțin înspre partea mea, latura sudică, 16,5m prevăzut în proiect este enorm, casa va fi îngropată între clădiri;

2. Construcția să nu fie lipită de casa mea astfel încât să pot avea acces la peretele casei în caz de intervenție și nici de gardul despărțitor dintre proprietăți;

3. După demolarea construcției de la numărul 26, imediat să fie construit cu prioritate gardul despărțitor dintre proprietăți pentru a-mi fi protejată securitatea locuinței;

4. Latura sudică a clădirii îndreptată înspre proprietate mea să fie un singur perete de jos până sus, fără nici un fel de ferestre, acrisiri, balcoane, logii sau terase;

5. Acest perete orientat spre mine sa fie de o culoare deschisă, pentru ca spațiul din preajma lui să fie luminos.

Vă rog conform Ordinului nr. 2701/2010, Art. 4., să fiu informat și consultat în toate etapele din cadrul procesului de elaborare și revizuire a planului de urbanism și amenajare."

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 03.01.2024.

Prin adresele înregistrate cu nr. 105582/28.12.2023, nr. 105592/28.12.2023, nr. 10558/28.12.2023 reprezentanții SC BLOC 16 ARED SRL, ai Asociației de proprietari ansamblu rezidențial RED 9, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 14, Bl. R32, SC ARED SRL, ne transmit următoarele:

"prin prezenta vă facem cunoscut că subscrisa nu a fost notificată în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010. Având în vedere proprietatea subscrisei, raportat la amplasamentul studiat, era absolut necesar acest aspect. Pentru situația în care am fost notificați, vă solicităm să ne faceți dovada acestui aspect.

Având în vedere lipsa notificării subscrisei, termenul limita de depunere a observațiilor la documentația de urbanism PUZ și RLU menționată de mai sus, nu ne poate fi opozabil."

Prin adresa înregistrată cu nr. 105856/29.12.2023 reprezentanții Asociației de proprietari ansamblu rezidențial RED 9, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 14, Bl. R32, ne transmit următoarele:

".....1. Retrageră obligatorie cu jumătate de înălțime, pentru a proteja intimitatea și iluminatul apartamentelor de la Imobilul de locuințe colective R32 (la proiectarea imobilului R32 ne-am retras cu jumătate de înălțime)

2. La spațiile comerciale, sau alta destinație decât cea de locuire este obligatoriu 1 loc de parcare/50mp utili și nu 1 loc /spațiu

3. Scenariul cu închirierea locurilor de parcare de la Ared este exclus.

Vă solicităm respectuos, la elaborarea documentației, să luați act de observațiile noastre."

Prin adresele înregistrate cu nr. 105789/29.12.2023 ARED SRL și nr. 51/03.01.2024 ARED SRL prin Cabinetul de avocatură Kocsis, ne transmit următoarele observații:

"..... nu considerăm oportună amplasarea unei clădiri cu destinația de locuințe colective pe un teren în suprafața de doar 397 mp care prin configurația sa permite cel mult construirea unei locuințe individuale.

În acest sens, rugăm să aveți în vedere și nerespectarea următoarelor prevederi legale elementare:

1. La o primă vedere, construcția propusă nu respectă retragerea minimă obligatorie față de clădirile învecinate (blocurile noastre), astfel încât intimitatea locatarilor noștri și posibilitatea acestora de a beneficia de suficientă lumină naturală să nu fie afectată.

Învederam astfel ca potrivit prevederilor art. 3 din Ordinul nr. 119/ 2014 privind aprobarea unor Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)."

Reamintim, totodată, că în baza textului legal mai sus citat, atunci când noi am fost cei care am elaborat planul urbanistic zonal pentru dezvoltarea proiectului nostru, ni s-a impus o strictă distanță dintre clădirile cu destinația de locuință să fie de cel puțin o jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, iar asigurarea gradului necesar de însorire a construcțiilor existente să fie probată printr-un studiu de însorire întocmit în condițiile legii.

În aceste condiții, învederam că ne așteptăm ca autoritatea publică locală să nu aplice standarde duble în funcție de persoana investitorului sau a proiectantului și să impună și acestor

investitori exact aceleasi cerinte care ne-au fost impuse si noua, si anume o retragere minima obligatorie de cel putin o jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte si intocmire: unui studiu de insorire.

2. Referitor la chestinea locurilor de parcare, invederam ca potrivit dispozitiilor pct.33 din HG 525/ 1996 privind Regulamentul General de Urbanism parcajele trebuie sa fie reglementate si amplasate in interiorul proprietatii investitorului, si nicidecum pe domeniul public sau pe terenurile vecinilor.

Sub acest aspect, arătăm ca este absolut exclus ca noi sa le inchiriem acestor investitori vreun loc de parcare, intrucât in cadrul proiectului nostru numarul de parcare construite este corelat cu numarul de apartamente produse, iar astfel toate parcarile noastre sunt destinate exclusiv cumparatorilor de apartamente.

Prin urmare, scenariul in care acesti investitori inchiriaza locuri de parcare din interiorul proiectului nostru in realitate nu exista.

Consideram astfel ca singura solutie viabila este amplasarea locurilor de parcare in interiorul parcelei investitorilor, eventual la subsol, cu respectarea numarului minim de locuri de parcare prevazut de lege (tinand cont si de faptul ca pentru spatiile comerciale ar trebui sa existe prevazute atat locuri de parcare pentru salariati, cat si pentru clienti) si a normelor privind securitatea la incendiu (in special pentru locurile de parcare prevazute la subsol).

3. Referitor la chestiunea circulatiilor (dar si a locurilor de parcare), atragem atentia supra faptului ca intreaga aceasta investitie va avea iesirea pe strada Rosiorilor, care este deja sufocata de circulatia actuala si de masinile locatarilor parcate pe ambele parti ale drumului, unde cu greu incapa chiar si masina de salubritate.

In aceste conditii, afluxul suplimentar de trafic si de masini parcate pe care il va aduce investitia propusa va bloca probabil complet strada Rosiorilor (mai ales daca nu se va asigura un numar suficient de locuri de parcare usor accesibile), facand imposibila inclusiv patrunderea ambulantelor sau a masinilor de pompieri in cazul unor situatii urgente.

4. Nu in ultimul rand, remarcam netransparenta in care se elaboreaza acest PUZ, intrucat noi suntem principalii vecini cu proprietatea investitorilor Dobrita Mihai Ion si Dobrita a Paula, nici noi si nici Asociatia de Proprietari a blocurilor noastre nu am fost notificati in mod direct despre intentia de realizare a acestui PUZ. Cu toate acestea, printr-o ciudata mplare, a fost notificat aleatoriu un proprietar de apartament din blocul R32, intamplator unul care nici macar nu domiciliaza in bloc.

Rugăm așadar ca atât noi (societatea ARED SRL), cât și Asociația de Proprietari a ansamblului Rezidențial RED 9 să fim notificați în continuare în mod direct în fiecare din etapele următoare de elaborare și aprobare a acestui PUZ."

Sesizările au fost transmise la data de 04.01.2024 inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, cu următoarele mențiuni:

- notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform documentului de planificare a procesului de informare și consultarea publicului, deus in documentație.

- având în vedere perioada sărbătorilor și faptul că notificările nu au ajuns la timp, vor putea fi transmise Observații până la data de 12.01.2024.

Prin adresa nr. ad. 105582, 105592, 10558, 105856, 105789,51/A5/04.01.2024 s-a transmis contestatarilor următorul răspuns:

"Vă comunicăm că sesizările înregistrate cu nr. de mai sus cu privire la documentația de urbanism PUZ si RLU - "Zona mixta-Locuințe colective cu spatii comerciale/servicii la parter", amplasament intravilanul Mun. Arad, str. Roșiorilor aflată în etapa a II-a de informare si consultare a populației, conform Or. MDRT 01/2010, au fost transmise inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Menționăm că notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare si consultare a publicului, deus in documentație.

Având în vedere perioada sărbătorilor și faptul că notificările nu au ajuns la timp, vă ducem la cunoștință că puteți transmite Observațiile în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul sau la adresa mail registratura@primariaarad.ro până la data de 12.01.2024."

Prin adresa înregistrată cu nr. 8097/01.02.2024, inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

A. " Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 104237/22.12.2023, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

○ Solicitățile dvs. exprimate prin Sesizarea nr. 39024/05.05.2023 înregistrată la Primăria Mun. Arad la etapa etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, au fost luate în considerare încă de la acea etapă a documentației de urbanism. Aceste solicitări, așa cum le-ați reluat la această etapă, au fost deja introduse în prevederile PUZ și în Regulamentul Local de Urbanism.

În cele ce urmează, reluăm Răspunsul la sesizările dvs.:

○ Clădirea propusă pe terenul învecinat va avea regimul de înălțime maxim S+P+2E+Er (etaj retras), încadrându-se în prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată, Articolul 31:

Înălțimea construcțiilor

(1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*

(2) *În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

Clădirea existentă pe terenul reglementat are regimul de înălțime P+1 (hală prestări servicii) și, conf. Adresă sesizare, are înălțimea maximă 9,50 m. Se poate estima că înălțimea minimă a construcției S+P+2E+Er cu funcțiune mixtă propusă poate fi 9,60 m plus înălțimea aticului etajului 2, la care se adaugă înălțimea etajului retras (cca. 3,00 m plus înălțimea aticului), dar care nu afectează percepția volumetriei finale, datorită retragerilor succesive atât față de limita sudică de proprietate (comună cu a imobilului de la nr. 24), cât și față de aticul etajului 2. Astfel, clădirea S+P+2E va avea o înălțime relativ similară cu cea a construcției P+1 existente în incinta studiată, la care se va adăuga un etaj retras față de limitele de construibilitate ale nivelurilor inferioare. Se estimează că înălțimea dintre niveluri va fi de cca. 3 m + 3,50 m (înălțime utilă cca. 2,70 m), iar cota ± 0,00 va fi la prevăzută aproximativ la 0,60 m + 1,20 m deasupra cotei actuale a terenului sistematizat. Datorită amplasării la nord față de terenul de pe Str. Roșiorilor nr. 24, clădirea S+P+2E+Er propusă nu va umbri sub nici o formă locuința învecinată la sud (Str. Roșiorilor nr. 24).

○ Referitor la solicitarea de a nu alipi clădirea nou propusă de cea existentă la nr. 24, menționăm că a fost deja luat în considerare acest aspect, construcția P+2E+Er fiind propusă la min. 0,90 m față de calcanul și împrejmuirea învecinate la sud, din considerentul posibilității intervenției la pereții exteriori ai ambelor construcții. S-a reconsiderat limita de construibilitate a subsolului propus, care va fi poziționată de asemenea la min. 0,90 m față de locuința învecinată la nr. 24, fără a aduce vreun prejudiciu locuinței învecinate – planșa Reglementări urbanistice zonificare (02 A).

○ Referitor la peretele exterior al clădirii nou propuse, amplasat la min. 0,90 m față de limita de proprietate a imobilului de la nr. 24, precizăm că a fost luată deja în calcul protejarea intimității locuinței învecinate la sud, prin propunerea evitării amplasării de ferestre, balcoane, logii, etc. pe această latură. În cazul în care la următoarea fază (DTAC) se va opta pentru realizarea de goluri și balcoane, logii, etc. în peretele exterior sudic, se vor respecta prevederile Codului Civil, și anume retragerea peretelui cu goluri sau a balcoanelor la min. 2,00 m față de limita de proprietate. În orice caz, datorită realizării în zonă a blocurilor ARED cu un regim de înălțime P+4E+2Er, la cca. 10 m est față de terenurile cu locuințe individuale de pe Str. Roșiorilor, intimitatea zonei rezidențiale este parțial afectată.

○ Mai jos prezentăm un extras din Memoriul de prezentare faza PUZ și RLU:

3.5.1. Sistematizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er, respectiv max. 16,50 m la coamă (127,50 NMN), considerate față de cota $\pm 0,00$ (111,00 NMN). Cota generală a terenului sistematizat va fi considerată cota superioară a subsolului corpului C2 existent (111,00 NMN), terenul natural din jur urmând să fie ridicat până la această cotă (cca. 70 cm).

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea propusă va fi amplasată în zona mediană a terenului, cu posibilitatea amenajării unui subsol general, până la frontul stradal, destinat parcajelor subterane. Retragera etajelor superioare față de frontul stradal și față de limita posterioară de proprietate este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj la sol, cât și zonele verzi necesare.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) – min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal

- Retragera față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)

- pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse

- în cazul în care la faza DTAC se vor proteja suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil

- Nord: până pe limita de proprietate

- Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați

- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: P+2E+Er/M, respectiv max. 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 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. 48,00 %

- C.U.T. 1,85

○ Mai jos prezentăm un extras din Regulamentul Local de Urbanism:

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: P+2E+Er cu sau fără subsol, respectiv max. 16,50 m la coamă (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Se va zugrăvi în culori deschise peretele sudic al construcției propuse, acest aspect va fi prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Apreciem punctele de vedere prezentate și vă asigurăm că acestea sunt deja luate în considerare în procesul elaborării și avizării propunerilor PUZ - Zona mixtă, locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter în măsura în care asigură posibilitatea de a uza de dreptul de proprietate al investitorului."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 05.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.8092/01.02.2024 inițiatorii și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

B. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105582/28.12.2023 de către S.C. BLOC 16 ARED S.R.L., depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

o Primăria Mun. Arad, prin Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, a urmat procedura de informare a publicului conform Ordinului 2.701 din 30 dec. 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru documentația P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, faza etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare. Acest demers constă în notificarea – prin scrisori expediate prin serviciile Poștei Române – a tuturor proprietarilor de imobile din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentație.

Acest aspect este confirmat prin Adresa nr. 105582, 105592, 105558, 105856, 105789,51/A5/04.01.2024 emisă de Primăria Mun. Arad, prin Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente: "Menționăm că notificările au fost transmise tuturor proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentație".

Nu avem cunoștință despre programul Poștei Române din perioada Sărbătorilor de iarnă, însă avem certitudinea profesionalismului Poștei Române și ca notificările expediate de Primăria Mun. Arad, prin serviciile acestei instituții, ajung la destinație.

C. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105592/28.12.2023 de către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENTIAL RED 9, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

o În Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele proprietarilor posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasul CF actualizat la data depunerii documentației PUZ la Registratura Primăriei Mun. Arad.

Asociația de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9, CUI 43105990, nu a fost identificată în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În schimb, au fost notificați în scris prin serviciile Poștei Române toți proprietarii având *dreptul de proprietate* înscris în Extrasele CF ale imobilelor învecinate. În situația în care doriți să îi reprezentați pe proprietarii de drept ai imobilelor în dialogul cu Primăria Mun. Arad pe marginea elaborării propunerilor PUZ, considerăm binevenită intenția dvs., înțelegând că omiterea notificării dvs. se datorează întru totul omiterii Asociației de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9 din Extrasul CF al imobilului, așa cum a fost eliberat de ANCPI Arad.

D. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105558/28.12.2023 de către S.C. ARED S.R.L., Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

- o În Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele proprietarilor învecinați posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasul CF actualizat la data depunerii documentației PUZ la Registratura Primăriei Mun. Arad. S.C. ARED S.R.L. nu a fost identificată ca având un *drept de proprietate* înscris în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În calitate de dezvoltator imobiliar în Mun. Arad, S.C. Ared S.R.L. este binevenită să împărtășească experiența sa și să exprime puncte de vedere. În principiu, persoanele fizice și juridice de pe raza Mun. Arad, care nu sunt vecini limitrofi ai zonelor reglementate, pot urmări documentațiile de urbanism în curs de elaborare pe site-ul Primăriei Mun. Arad, fără ca autoritatea publică locală să aibă obligația de a notifica.

E. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105592/28.12.2023 de către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENTIAL RED 9, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 14, Bloc R32, CUI 43105990, depusă în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

- o Aliniamentul minim față de limita posterioară de proprietate al nivelurilor Parter, etaj 1 și 2 ale clădirii propuse oscilează între 6,00 m (spre nord) și 7,00 m (spre sud), datorită formei trapezoidale a terenului de amplasament. Conform PUZ în elaborare, clădirea propusă are regimul maxim de înălțime stabilit P+2E+Etaj retras, cu sau fără subsol. Astfel, aproximând cota la cornișă/ aticul etajului 2 ca fiind 10,50 m, reiese că distanța prevăzută între clădire și limita posterioară de proprietate (6,00 m ÷ 7,00 m spre Bloc R32) este mai mare decât H/2, întocmai cum este solicitat de către Asociația de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9. Pentru încadrarea în această solicitare inclusiv a etajului retras, a fost completată documentația PUZ și RLU cu prevederea ca aliniamentul față de limita posterioară de proprietate să fie min. 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2. În acest mod, retragerea de min. 6,00 m față de limita de proprietate comună a Bloc R32, completată cu prevederea retragerii cu min. H/2 a nivelurilor clădirii propuse va asigura același grad de intimitate al tuturor locatarilor din zonă.

- o Solicitarea prevederii unui loc de parcare la 50 mp utili pentru spațiile comerciale sau cu altă destinație este abuzivă, excedând prevederile legale. HG 525/1996 actualizată, Anexa 5 – Parcaje, pct. 5.3. – Construcții comerciale, prevede:

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Datorită dimensiunilor terenului și POT prevăzut, este exclus ca parterul comercial să aibă suprafața mai mare de 200 mp, motiv pentru care, conform legislației în vigoare, este suficientă prevederea unui singur loc de parcare.

o Beneficiarul va ține cont că nu este permisă închirierea locurilor de parcare pe terenuri aparținând Asociației de Proprietari Ansamblu Rezidențial RED 9.

F. Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria Mun. Arad cu nr. 105789/29.12.2023 și Observațiile înregistrate cu nr. 51/03.01.2024 de către S.C. ARED S.R.L., depuse în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor, Nr. 26, beneficiari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 115/2020, precizăm următoarele:

o Aliniamentul minim față de limita posterioară de proprietate al nivelurilor Parter, etaj 1 și 2 ale clădirii propuse oscilează între 6,00 m (spre nord) și 7,00 m (spre sud), datorită formei trapezoidale a terenului de amplasament. Conform PUZ în elaborare, clădirea propusă are regimul maxim de înălțime stabilit $P+2E+Etaj$ retras, cu sau fără subsol. Astfel, aproximând cota la cornișă/ aticul etajului 2 ca fiind 10,50 m, reiese că distanța prevăzută între clădire și limita posterioară de proprietate ($6,00\text{ m} \div 7,00\text{ m}$ spre Bloc R32) este mai mare decât $H/2$. Pentru încadrarea în această solicitare inclusiv a etajului retras, a fost completată documentația PUZ și RLU cu prevederea ca aliniamentul față de limita posterioară de proprietate să fie min. 6,00 m, dar nu mai puțin de $H/2$. În acest mod, retragerea de min. 6,00 m față de limita de proprietate comună a Bloc R32, completată cu prevederea retragerii cu min. $H/2$ a nivelurilor clădirii propuse va asigura același grad de intimitate al tuturor locatarilor din zonă.

Ținând cont că distanța minimă între clădirea propusă și Bloc R32 este 18,70 m, o distanță mai mică decât înălțimea la cornișă/ atic a etajului 2 al construcției propuse (cca. + 10,50 m) sau chiar a etajului retras propus (max. 16,50 m), reiese că clădirea propusă nu va putea umbri clădirea existentă Bloc R32, expunerea la însorirea naturală a spațiilor pentru locuit ale Bloc R 32 menținându-se în aceeași parametri fie că se vor realiza noi construcții înspre vest, conform PUZ în elaborare, fie că terenul rămâne edificat cu clădirile din prezent. În acest sens, amintim Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (3):

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Deși nu este necesară elaborarea unui Studiu de însorire pentru amplasamentul Bloc R32 (amplasamentul cel mai vechi conf. legislației), inițiatorul prezentului PUZ va elabora pe parcursul avizării un Studiu de însorire pentru propriul amplasament, pentru a elimina orice risc ca zona reglementată să fie umbră de Bloc R32, situația reală în privința umbririi fiind opusă celei sesizate de S.C. ARED S.R.L.

Reiterăm diferența sesizată de către S.C. ARED S.R.L. între solicitarea proprie, cu referire la Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (1) și (2):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

și Solicitarea Primăriei Mun. Arad pentru PUZ inițiat de S.C. ARED S.R.L. de respectare a prevederilor Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism Indicativ GM – 007 – 2000, Art. 24:

Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Atrăgând atenția asupra diferențelor între articolele citate referitoare la construcții învecinate (Ordinul nr. 119/2014, Art. 3, alin. (1) și (2)), respectiv construcții pe aceeași parcelă (Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism Indicativ GM – 007 – 2000, Art. 24), evident nefiind cazul de a se face vreo referire la această din urmă situație (terenul reglementat are CF distinct față de teren Bloc R32 sau alte imobile).

o Beneficiarul va ține cont că este exclusă închirierea unor locuri de parcare pe terenuri aparținând S.C. ARED S.R.L. și va amenaja locurile de parcare la sol sau în subsol, ținând cont de prevederile legale, iar în funcție de punctul de vedere al administrației publice locale, se va menține sau nu prevederea închirierii pe termen lung a unor locuri de parcare pe alte terenuri din zonă, din apropiere, în situația în care persoanele juridice care au depus sesizări în acest sens nu dețin/ administrează toate imobilele din zonă. Considerăm că reglementările referitoare la locurile de parcare necesare unei investiții trebuie să permită o oarecare mobilitate în contextul în care beneficiarul prevede mai multe locuri de parcare decât este stipulat în HG 525/1996 actualizată, iar dezvoltarea imobiliară a unui oraș precum Mun. Arad are adesea un ritm mai alert decât al modificărilor legale naționale sau locale care privesc acest domeniu.

o Referitor la circulația pe Str. Roșiorilor, considerăm că aceasta va fi rarefiată odată cu dezvoltarea zonei rezidențiale a ARED conform PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 341/2023, pentru care este prevăzută o arteră principă de circulație care debușează în Calea Aurel Vlaicu și o alta care debușează în Calea 6 Vânători, având capacitatea de a prelua traficul generat de amplasamentul ARED SRL, care în prezent se desfășoară impropriu pe Str. Roșiorilor. Menționăm că în cursul deplasărilor pe teren nu am sesizat greutăți în asigurarea accesului carosabil, iar investiția în câteva apartamente (estimat 6 -8) suplimentar față de cele câteva sute ale zonei ARED nu are potențialul de a bloca circulația pe Str. Roșiorilor. Autoritatea publică locală va urmări implementarea prevederilor PUZ la faza DTAC în special în privința asigurării locurilor de parcare pentru investiția propusă.

o Referitor la netransparența acuzată de S.C. ARED S.R.L., menționăm din nou că în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, depus în documentația PUZ ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER au fost preluate și notate numele proprietarilor învecinați posibil a fi afectați de propunerile PUZ, așa cum au fost identificați în Extrasele CF actualizate la data depunerii documentației PUZ la Registratura Primăriei Mun. Arad. S.C. ARED S.R.L. nu a fost identificată ca având un *drept de proprietate* înscris în extrasele CF ale imobilelor învecinate zonei propusă spre reglementare. În calitate de dezvoltator imobiliar în Mun. Arad, S.C. Ared S.R.L. este binevenită să împărtășească experiența sa și să exprime puncte de vedere. În principiu, persoanele fizice și juridice de pe raza Mun. Arad, care nu sunt vecini limitrofi ai zonelor reglementate, pot urmări documentațiile de urbanism în curs de elaborare pe site-ul Primăriei Mun. Arad, fără ca autoritatea publică locală să aibă obligația de a notifica.

Apreciem punctele de vedere prezentate de S.C. BLOC 16 ARED S.R.L., ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU REZIDENȚIAL RED 9 și S.C. ARED S.R.L. și îi asigurăm că acestea vor fi luate în considerare în procesul elaborării propunerilor P.U.Z. "Zonă mixtă – locuințe colective cu spații comerciale/ servicii la parter" în măsura în care implementarea lor nu prejudiciază investiția propusă și asigură posibilitatea de a uza de dreptul de proprietate al investitorului.

Considerăm că propunerile PUZ se integrează în zonă fără să afecteze aria studiată, ținând cont că incinta reglementată se află la limita dintre 2 funcțiuni rezidențiale – locuințe individuale și locuințe colective, iar construcția propusă, prin volum și funcțiune, asigură o trecere graduală de la calcanul ultimei locuințe spre blocurile P+4E+Er existente.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor prin email și prin poștă la data de 05.02.2024

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		28 FEB. 2024
Elaborat	Consilier	P. Angelica Giura		21.02.2024

Red. A.G./2ex



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 11648 din 03.07.2024

Ca urmare a notificării adresată de DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, cu domiciliul în [REDACTED] privind planul "Elaborare PUZ și RLU: Zona mixtă locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter", propus în municipiul Arad, str. Roșiorilor, nr.26, CF nr.301949 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 1819/R/8429 din 14.05.2024 și completările ulterioare cu nr. 2243/R/10393 din 13.06.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 9352 din 29.05.2024 și a completărilor ulterioare cu nr. 2243/R/10393 din 13.06.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul propus: "Elaborare PUZ și RLU: Zona mixtă locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter" ce urmează a fi amplasat în municipiul Arad, str. Roșiorilor, nr.26, CF nr.301949 Arad, titulari DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Terenul are suprafața de 397 mp, frontul la str. Roșiorilor. Categoria de folosință "curți construcții în intravilan" - casă P+1 cu spații comerciale la parter, conform Extras CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949. În prezent, terenul este ocupat cu clădiri P, P+1 în suprafață construită de 294 mp, respectiv suprafață desfășurată de 570 mp, cu funcțiune servicii (montaj tâmplărie PVC și aluminiu).

Planul prevede construcții noi:

- locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale, servicii la parter, cu sau fără subsol;
- dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- sistematizarea verticală a terenului;
- acces carosabil, parcaje, alei pietonale;
- împrejmuire teren;
- amenajare zone verzi.

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+Er cu înălțimea maximă propusă de 16,5 m.

Bilanț teritorial

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Locuință cu spații comerciale la parter	294	74,06	-	-
2	Zonă mixtă - locuințe colective D+P+2E+Er/M cu spații comerț/ servicii la demisol	-	-	190	47,86
3	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	81	20,40	107	26,96
4	Zone verzi amenajate	22	5,54	100	25,18
	TOTAL GENERAL	397	100	397	100

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: amplasamentul identificat prin CF nr. 301949 Arad se situează în intravilanul Mun. Arad - zona UTA, UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, P+4+Er, locuințe individuale) și servicii/comerț (AFI, Atrium Mall).

Vecinătăți:

- Sud: locuință individuală P+M și zonă rezidențială locuințe individuale P+M
- Nord și Est: complex rezidențial cu locuințe colective P+4+Er (etaj retras pe 2 niveluri) și P+5+Er edificate sau în curs de execuție, zonă parcaje aferente apartamentelor, reglementate prin PUZ "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020
- Vest: str. Roșiorilor și locuințe colective P+4

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

În implementarea planului se ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor, legislației din domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă potabilă se face la rețeaua de apă potabilă a localității, la rețeaua existentă pe strada Roșiori.

Evacuare ape uzate: Apele uzate menajere provenite de la locuințe vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră a orașului prin rețeaua existentă pe strada Roșiori. Apele uzate menajere și asimilate se vor încadra în prevederile NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială: apele pluviale provenite de pe amplasament, convențional curate, se vor colecta și dirija în rețeaua pluvială existentă pe strada Roșiori.

Energia electrică: pentru alimentarea cu energie electrică se propune racord la rețeaua existentă.

Gaze naturale: se va realiza prin racordul propus la rețeaua de distribuție gaze de medie presiune.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Vor fi respectate prevederile Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea ulterioară a rețelei de canalizare menajeră, după extinderea rețelei actuale aflate pe teritoriul administrativ al comunei Frumușeni;

Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia este redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare;

b) Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt intermitente și de scurtă durată, cu impact redus asupra mediului.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Proiectul nu prezintă risc pentru sănătatea umană; vor fi respectate condițiile/măsurile impuse în avizele de specialitate emise; Pentru acest plan Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 170/11.04.2024, în care se precizează că planul propus *este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică*.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Planul propus se va implementa pe o suprafață de 397 mp. Efectul este nesemnificativ, manifestându-se exclusiv pe perioada execuției lucrărilor.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Nu este cazul. Intenția este de a reglementa terenul din punct de vedere urbanistic astfel încât titularul să dezvolte o zonă rezidențială.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare. deoarece nu se suprapune și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000 din județul Arad.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, înainte de descărcare în rețeaua de canalizare pluvială; se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de operatorul de salubritate;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificări și completări, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- prin plan se propune realizarea de spații verzi într-un procent de minim 25,18 %, conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicat;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea următoarelor acte normative:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;
 - Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
 - Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- și a oricăror acte normative care reglementează acest tip de planuri/proiecte.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, întocmit de beneficiar;
- Certificat de Urbanism 1566/01.09.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată electronic, nr.7/09.04.2024, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentatul societății în data de 14.05.2024;

- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprez. societății în data de 14.05.2024;

- Extras Carte Funciară nr.301949 Arad eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;

- Memoriu de prezentare, întocmit de SC Arhitectonic SRL (proiectant);

- Aviz de oportunitate nr. 30/05.07.2023, emis de eliberat de Primăria Municipiului Arad;

- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 170/11.04.2024, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;

- Acordul nr. 8390 din 15.04.2024, emis de Compania de Apă Arad SA;

- Proces verbal nr. 9352/29.05.2024, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

- Anunțuri privind consultarea primei versiuni a planului și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în „Jurnal Arădean” din 05.04.2024 și 08.04.2024;

- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 04.06.2024, înregistrat la APM Arad cu nr. 2243/R/10393 din 13.06.2024;

- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 17.06.2024.

Notă: pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului/proiectului.

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform Art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, titularul planului va solicita și obține acord de mediu înaintea demarării oricăror lucrări de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea la APM Arad a documentației conform Art. 8 din Procedura la Legea nr. 292/2018.

Titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) “Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare.”

Prezentul act de reglementare cuprinde 5 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

Șef Serviciu [redacted], Autorizații
Bociort Claudiu [redacted]

Întocmit,
Tudur Teodora Amelita [redacted]

DIRECTOR EXECUTIV
Dă [redacted]



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad, România, cod poștal 310178

CIF/CUI RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991

Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN RO72 RNCB0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8.00 - 16.00

Nr. 8390 din 15.04.2024

Către,

DOBRIȚĂ MIHAI-ION

spre știință:

○ SC ARHITECTONIC SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 8390 din 06.03.2024,
prin care se solicită aviz de:

amplasament [●] / **soluție tehnică** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

PUZ și RLU "Zonă mixtă – Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter"

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Roșiorilor, nr. 26

Beneficiar: **Dobriță Mihai-Ion**

Adresa beneficiarului

Certificat de Urbanism nr. 1566 din 01.09.2022, în vederea întocmirii PUD/PUZ,

Emis de: Primăria Municipiului Arad

vă comunicăm următorul

a c o r d

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

○ Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general

ing. Borha Gheorghe-Vasile

Nr. 8390 din 15.04.2024

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

PUZ și RLU "Zonă mixtă – Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter"

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Roșiorilor, nr. 26

Beneficiar: **Dobriță Mihai-Ion**

CONDIȚII:

1. Retelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. În zona obiectivului se află un canal menajer PVC DN 315 mm și un canal pluvial PVC Dn 315 mm.
2. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de *Soluție Tehnică*.
4. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Salin Drogă 2-4 Arad, Județul Arad România, Cod poștal 51017

LICENȚĂ DE ÎNREGISTRARE NR. 102/110/21.02.1991

Capitalul vărsat și subscris: 9.676.140 Lei

IBAN: RO72 2110 0015 0011 5584 6001 - BCR



tel: +40 257 270 840
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 951
apac@caaarad.ro
www.caaarad.ro
programare 8.00 - 16.00

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

INTRARE 8390

DATA 26 MAR 2024

CERERE

în vederea emiterii

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT

faza D.T.A.C.

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

1.1. Denumire obiectiv(*1) PUȘ 3, PLU ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚIU COMERCIALE / SERVICIU LA PARTER

1.2. Amplasament obiectiv(*1) PUH ARAD STR. ROȘIORILOR NR. 26

1.3. Beneficiar(*1) DOBRIȚA NIHAJ - ION

Adresa(*1) [REDACTED]

Identitate [REDACTED]

Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. [REDACTED] cont [REDACTED] banca [REDACTED]

1.4. Proiect nr. (*1) 115/2020 Elaborator(*1) S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1566/01.09.2022 Emis de PRIMĂRIA PUH - ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

PUH ARAD STR. ROȘIORILOR NR. 26

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

AMPLASAMENTUL DISPUNE DE BRANȘAMENT APĂ POTABILĂ ȘI RACORD PENTRU

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☒ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

ESTE NECESARĂ RE-DIMENSIONAREA BRANȘAMENTULUI EXISTENT

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

RACORD EXISTENT - SE MENȚINE

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)

ARH. BALOGH DORIAN

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

*) C.A. ARAD, Director general.

**Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

*) Potrivit legii

- L. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industriale
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -/- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -/- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
i).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.

Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

3. Durata de emitere a avizului: (30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete)

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul și în zona de protecție sanitară a rețelelor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru bransarea/racordarea la utilitățile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condițiile tehnice de funcționare ale sistemelor publice existente și se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de bransare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.

Soluțiile tehnico-economice pentru utilitățile noi de apă-canal și racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF și PT

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

și conform anexei C.A. Arad (*3*5)

la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fișă tehnică se completează după cum urmează:

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.

(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U., în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament.

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la faza SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCUREȘTI
Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 26022442 din 14/02/2025

Catre

MIHAI-IOAN DOBRITA, domiciliul/sediul in judetul [REDACTED] municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [REDACTED] - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 26022442 / 11/02/2025, pentru obiectivul ELABORARE PUZ SI RLU : ZONA MIXTA-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER cu destinatia ELABORARE PUZ SI RLU : ZONA MIXTA-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada Rosiori, nr. 26, bl. - , et. - , ap. - , CF 301949, nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 26022442 / 14/02/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; D. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; E. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DECHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; G. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; H. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă, canalizare propusă

- si LES 20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; I. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța măsurată pe orizontală între perețele conductei subterane de apă, canalizare și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; L. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); M. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între perețele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; N. Dist. min. mas. pe oriz. între perețele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pământ, va fi 5m, cf. PE 106/2003; O. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003; P. Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator, 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019 și PE 101 A/85;
- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistența tehnică suplimentară pentru LES și LEA existente în zonă;**
 - Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonci MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură aferente instalațiilor electrice existente în zonă;**
 - Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
 - În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
 - Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.
 - **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție

DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. ATR , aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii **Certificatului de Urbanism nr. 1566 / 01/09/2022, respectiv pana la data de 01/09/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

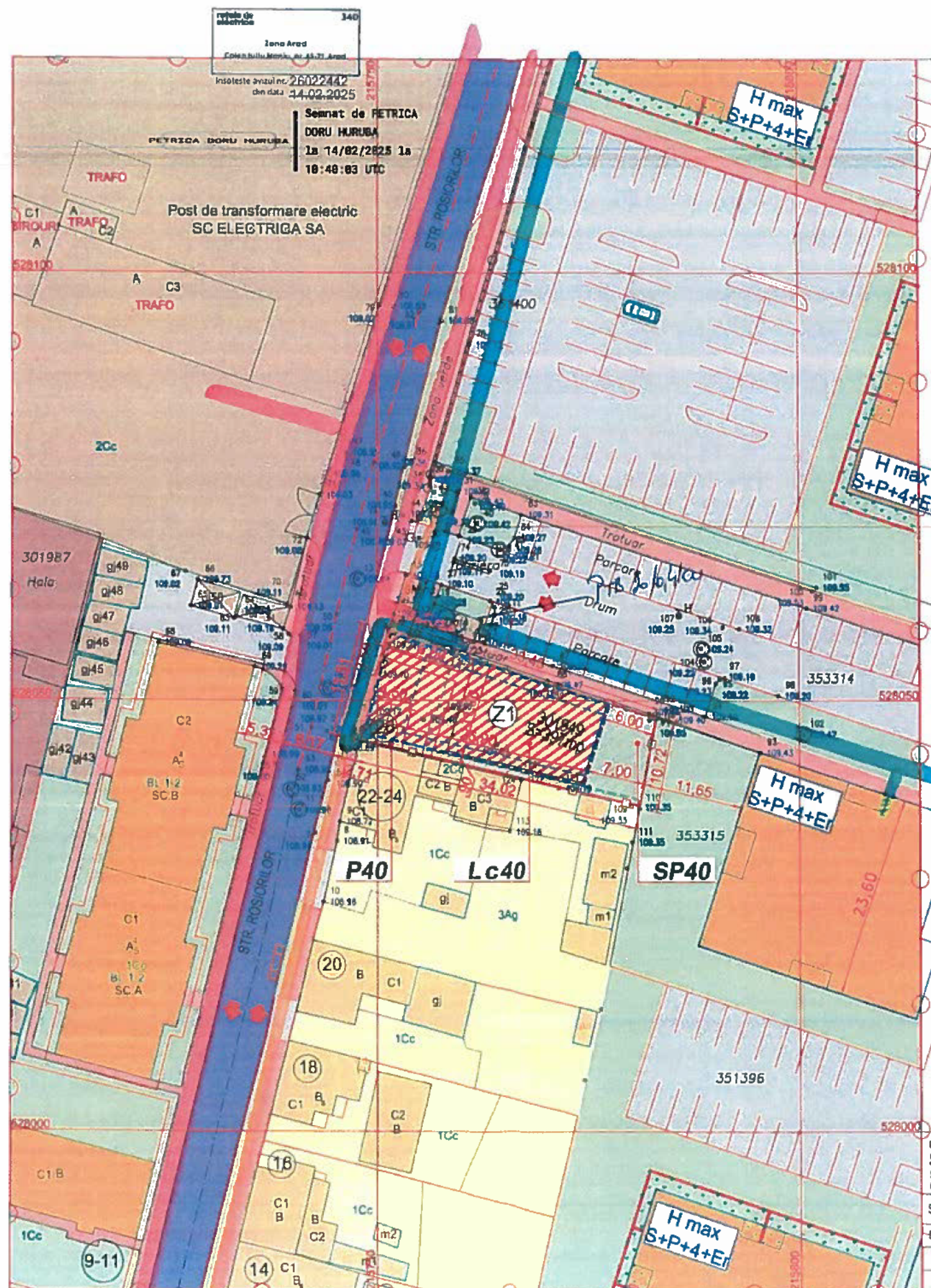
 Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 17/02/2025
la 05:32:06 UTC

Verificat

-

Intocmit
Huruba Petrica

 Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 14/02/2025 la
10:40:02 UTC



Parcela (nr.28)

Nr. Pct.	Coordonate p.c.t. de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
92	528047.907	215783.116	10.720
110	528037.387	215781.054	0.960
109	528037.614	215780.121	8.862
121	528039.710	215771.510	4.481
122	528040.769	215767.156	0.093
123	528040.791	215767.066	0.149
124	528040.643	215767.045	19.640
125	528045.177	215747.936	3.590
3	528048.638	215748.888	4.476
2	528053.020	215749.802	5.360
1	528058.172	215751.282	0.093
126	528058.260	215751.313	2.566
127	528067.407	215753.733	4.253
128	528056.079	215757.773	26.628

S(2)=406.52mp P=81.872m

Z1

regim max. P+2E+Er/M
Hmax=16,50m(127,50NMN)

Lm 40 POT 48%
CUT 1,85

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	294	74,06	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,86
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	81	20,40	107	26,96
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

	E	P
P.O.T. maxim	77,58 %	48,00 %
C.U.T. maxim	1,44	1,85

- LES 20 kv
- LES 0,4 kv
- LEA 0,4 kv - 20kV

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- ZONA MIXTA PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL, POATE INCLUDE AMENAJARI PARCAJE, PIETONALE, INSULE ZONE VERZI
- CAROSABILE
- ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
- PERIMETRU CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 40

Lc 40 - UNITATEA PRINCIPALA: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER

FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: SERVICII HOTELIERE, CAZARE TP AIRBNB

SUBUNITATI:

- Cc40 ACCES CAROSABIL DIN DRUMUL PUBLIC
- P40 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- SP40 ZONE VERZI AMENAJATE



PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Otilia nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
DOBRITA MIHAI ION
DOBRITA IULIA PAULA

Pr. nr.
115/2020

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Scara:
1:500
Data:
oct. 2023

Titlu Proiect:
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

FAZA:
P.U.Z.
Planşa nr.
02 A

Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

MIHAI IOAN DOBRITA

AVIZ DE PRINCIPIU

215007887/05.05.2025

Stimate domnule/doamnă MIHAI IOAN DOBRITA,

Urmare a solicitării dumneavoastră 215005978 din 30.04.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA MIXTA -LOCUINTE COLECTIVE CU SAPTII COMERCIALE /SERVICII LA PARTER** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Rosiorilor, Nr: 26, Nr.CF: 301949

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.

2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3. Prezentul aviz este valabil pana la 01.09.2025 .

Cu respect,

Ileana Radescu

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2025.05.05
17:30:35 +03'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

NICOLETA-
DANIELA
LAZAREAN

Digitally signed by
NICOLETA DANIELA
LAZAREAN
Date: 2025.05.05
14:17:00 +03'00'

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-
daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș

CUJ: 10976687

Atribut fiscal: RO

J2000000326265

Banca BRD Târgu Mureș

IBAN:

RO11BRDE270SV27540412700

Capital social subscris

778.208.685 lei din care

777.168.994,25 lei vărsat

— Retea Presiune Redusa

NICOLETA-DANIELA LAZAREAN

AVIZ nr. 231 / 03.04.2024
pentru amplasament și/sau bransament (racord)

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

1. Denumire Zona mixta-Locuinte colective cu spatii comerciale/servicii la parter

2. Amplasament Jud. Arad, intravilan Mun. Arad

3. Beneficiar Dobrita Mihai-Ion si Dobrita Iulia-Paula

4. Proiect Nr. 115/2020 elaborator SC ARHITECTONIC SRL

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI

2.1 AMPLASAMENT

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI ȘI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ

24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 1566 din 01.08.2022, respectiv până la data de 01.08.2024

-Prelungire aviz pana la data de 01.09.2025 conform cererii de prelungire nr. 59191/05.07.2024 .

4. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiții

În zona lucrării CTP Arad detine 2 cabluri subterane(3x150 ACYPBY).La începerea sapaturilor pentru înlocuirea bransamentului de apa potabila si respectiv la bransarea la gaze naturale se va contacta reprezentantul CTP Arad, Catrinescu Sorin pentru indentificarea exacta a traseului cablurilor detinute de CTP Arad, dupa care se va tine cont de traseul acestora.

Persoana de contact:

Catrinescu Sorin

tel: 0770-277-208

Amplasat un
exemplar;

Data: 11.02.2025

TRANSPORT PUBLIC
Director Tehnic

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1 922 750
din 15.05.2024
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

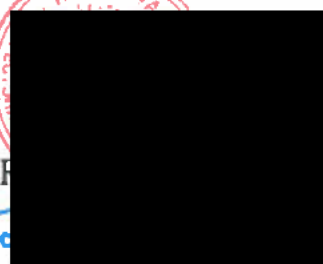
**DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN
DOBRIȚĂ IULIA-PAULA**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 922 750 din 30.04.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z.– ZONĂ MIXTĂ-LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ROȘIORILOR, numărul 26, CF 301949, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

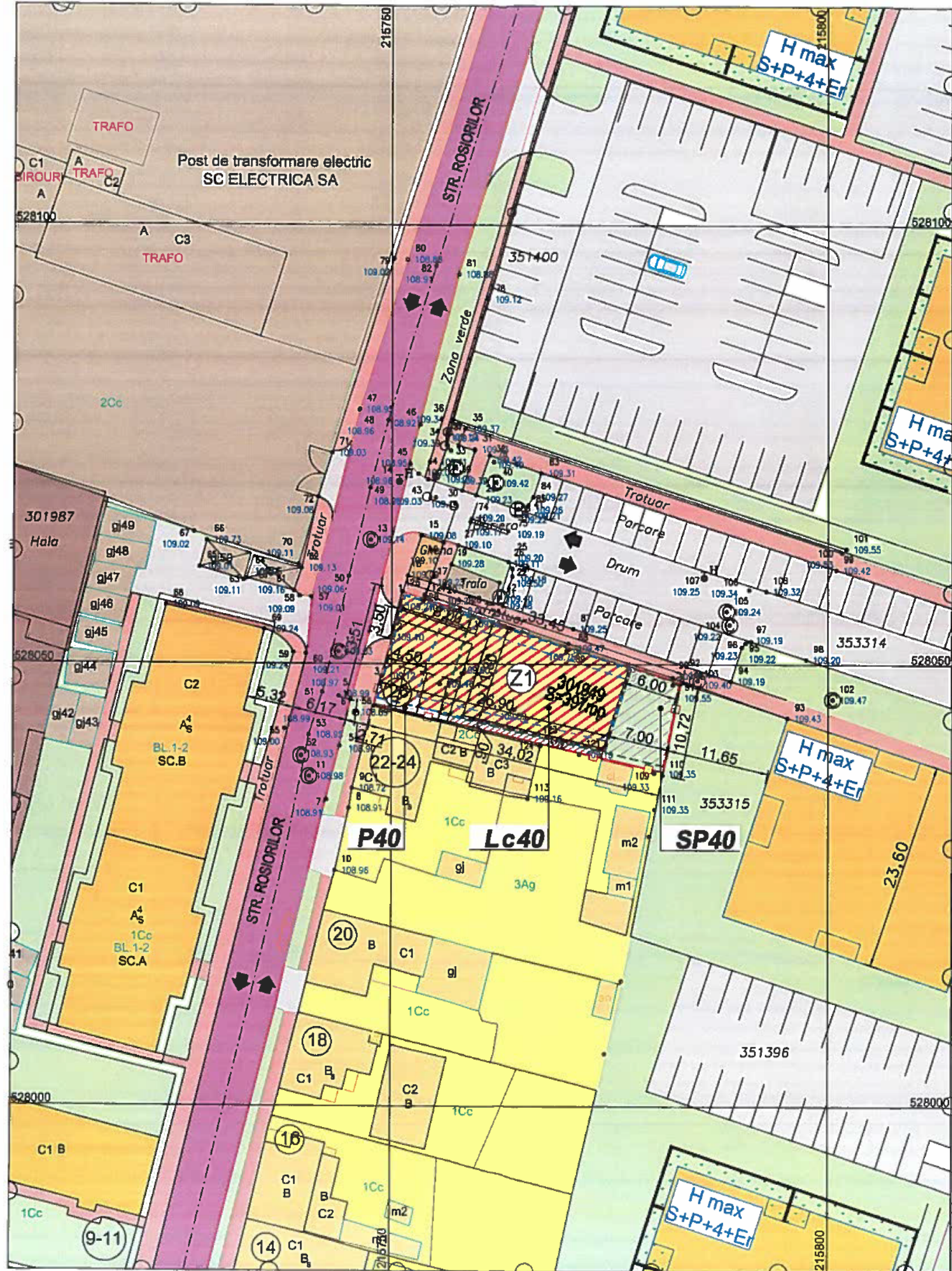
p. **INSPECTOR ȘEF**
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GÂR



ARU

15-0



Parcela (nr.26)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,j+1)
92	528047.907	215783.116	10.720
110	528037.387	215781.054	0.960
109	528037.614	215780.121	8.862
121	528039.710	215771.510	4.481
122	528040.769	215767.156	0.093
123	528040.791	215767.066	0.149
124	528040.643	215767.045	19.640
125	528045.177	215747.936	3.590
3	528048.638	215748.888	4.476
2	528053.020	215749.802	5.360
1	528058.172	215751.282	0.093
126	528058.260	215751.313	2.566
127	528057.407	215753.733	4.253
128	528056.079	215757.773	26.628

S(2)=406.52mp P=91.872m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	294	74,06	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,86
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	81	20,40	107	26,96
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

regim max. P+2E+Er/M
Hmax=16,50m(127,50NMN)
Lm 40 POT 48%
CUT 1,85
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER

	E	P
P.O.T. maxm	77,58 %	48,00 %
C.U.T. maxm	1,44	1,85



LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- ZONA MIXTA PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL, POATE INCLUDE AMENAJARI PARCAJE, PIETONALE, INSULE ZONE VERZI
- CAROSABILE
- ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
- PERIMETRU CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 40

Lc 40 - UNITATEA PRINCIPALA: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER

FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: SERVICII HOTELIERE, CAZARE TP AIRBNB

SUBUNITATI:

- Cc40 ACCES CAROSABIL DIN DRUMUL PUBLIC
- P40 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- SP40 ZONE VERZI AMENAJATE



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/662/2008			Beneficiar: DOBRITA MIHAI ION DOBRITA IULIA PAULA		Pr. nr. 115/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26. CF 301949 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Plansa nr. 02 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1 922 580
din 04.04.2024
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA

La cererea dumneavoastră cu nr. 1 922 580 din 28.03.2023, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. – ”ZONĂ MIXTĂ-LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada ROȘIORILOR, numărul 26, CF 301949, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

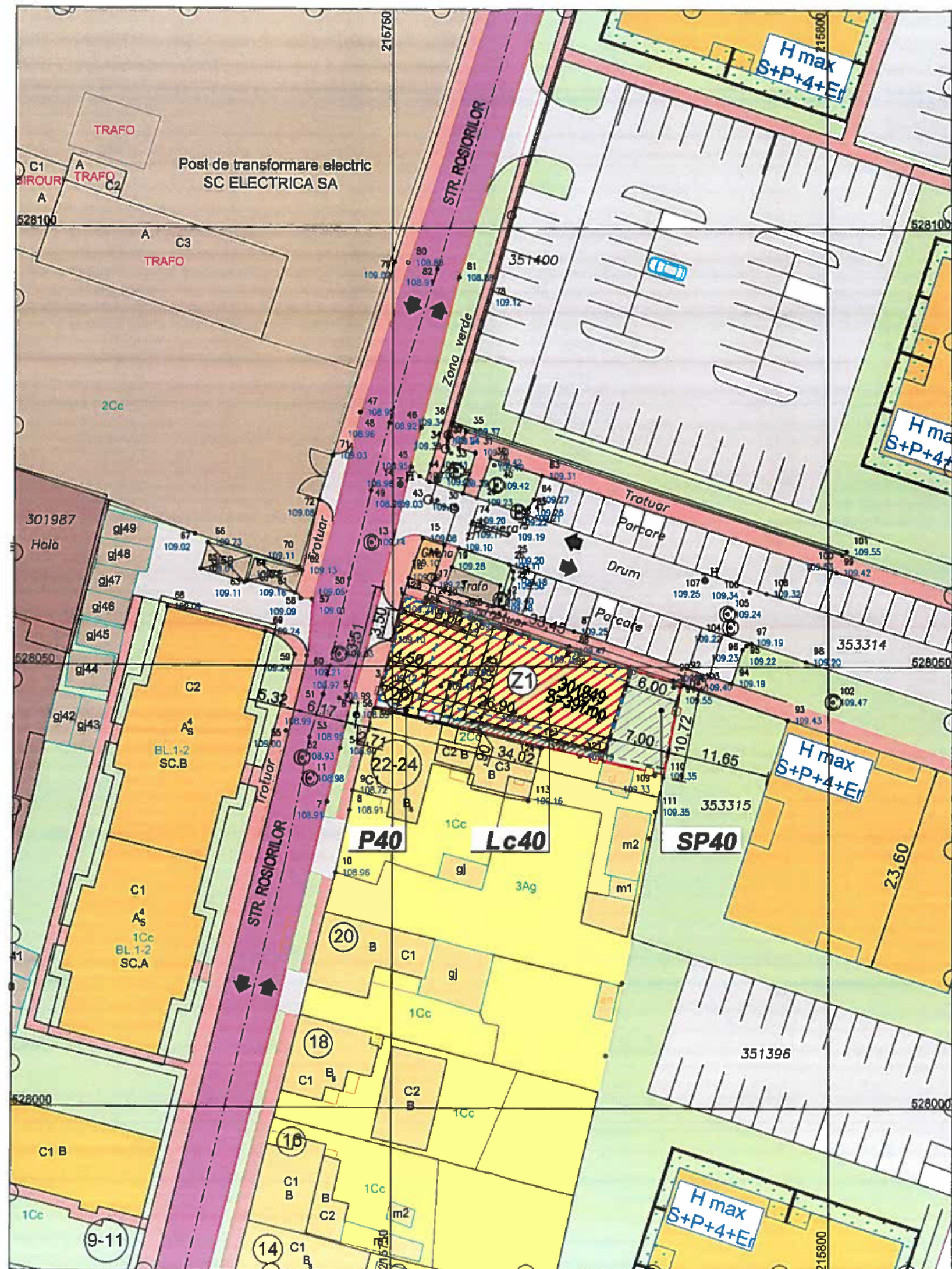
Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

CRISTIAN-NICOLAE





Parcela (nr.26)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
92	528047.907	215783.116	10.720
110	528037.387	215781.054	0.960
109	528037.614	215780.121	8.862
121	528039.710	215771.510	4.481
122	528040.769	215767.156	0.093
123	528040.791	215767.066	0.149
124	528040.643	215767.045	19.640
125	528045.177	215747.936	3.590
3	528048.638	215748.888	4.476
2	528053.020	215749.802	5.360
1	528058.172	215751.282	0.093
126	528058.260	215751.313	2.566
127	528057.407	215753.733	4.253
128	528056.079	215757.773	26.628

S(2)=406.52mp P=91.872m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	294	74,06	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,86
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	81	20,40	107	26,96
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	397	100%	397	100%

regim max. P+2E+Er/M
Hmax=16,50m(127,50NMN)
Lm 40 POT 48%
CUT 1,85
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER

	E	P
P.O.T. maxim	77,58 %	48,00 %
C.U.T. maxim	1,44	1,85

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- ZONA MIXTA PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL, POATE INCLUDE AMENAJARI PARCAJE, PIETONALE, INSULE ZONE VERZI
- CAROSABILE
- ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
- PERIMETRU CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

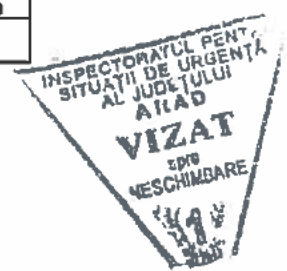
REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 40

Lc 40 - UNITATEA PRINCIPALA: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER

FUNCTIONI ADMISE ZONEI: SERVICII HOTELIERE, CAZARE TP AIRBNB

- SUBUNITATI:
- Cc40 ACCES CAROSABIL DIN DRUMUL PUBLIC
 - P40 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
 - SP40 ZONE VERZI AMENAJATE



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Olteaz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: DOBRIITA MIHAI ION DOBRIITA IULIA PAULA		Pr. nr. 115/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data: oct. 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Plansa nr. 02 A



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3
Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 170/11.04.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestui

DOBRITA MIHAI IOAN

Localitatea [REDACTED]

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Roșiorilor, nr. 26, CF nr. 301949, județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU: ZONA MIXTĂ-LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

FAZA: PUZ

Proiect nr: 115/2020

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 719/11.04.2024
Cotuna Cristina, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

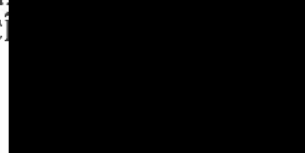
- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. C. [REDACTED] HAE LA



Red. As. Pintilie Viorica





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.30809/Z1/15.04.2024

Către,

DOBRITA MIHAI- IOAN

Referitor la lucrarea „ELABORARE PUZ ȘI RLU:ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE
CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER”ARAD, str. ROȘIORILOR nr.26, CF 301949
ARAD beneficiar: DOBRITA MIHAI – IOAN ȘI DOBRITA IULIA-PAULA;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.30809/04.04.2024, vă
comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii
Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.
136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul
străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor
cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către
beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria
Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502/2018,cât și
avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1566 din 01.09.2022;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute
pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și
completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.
136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor
verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un
minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

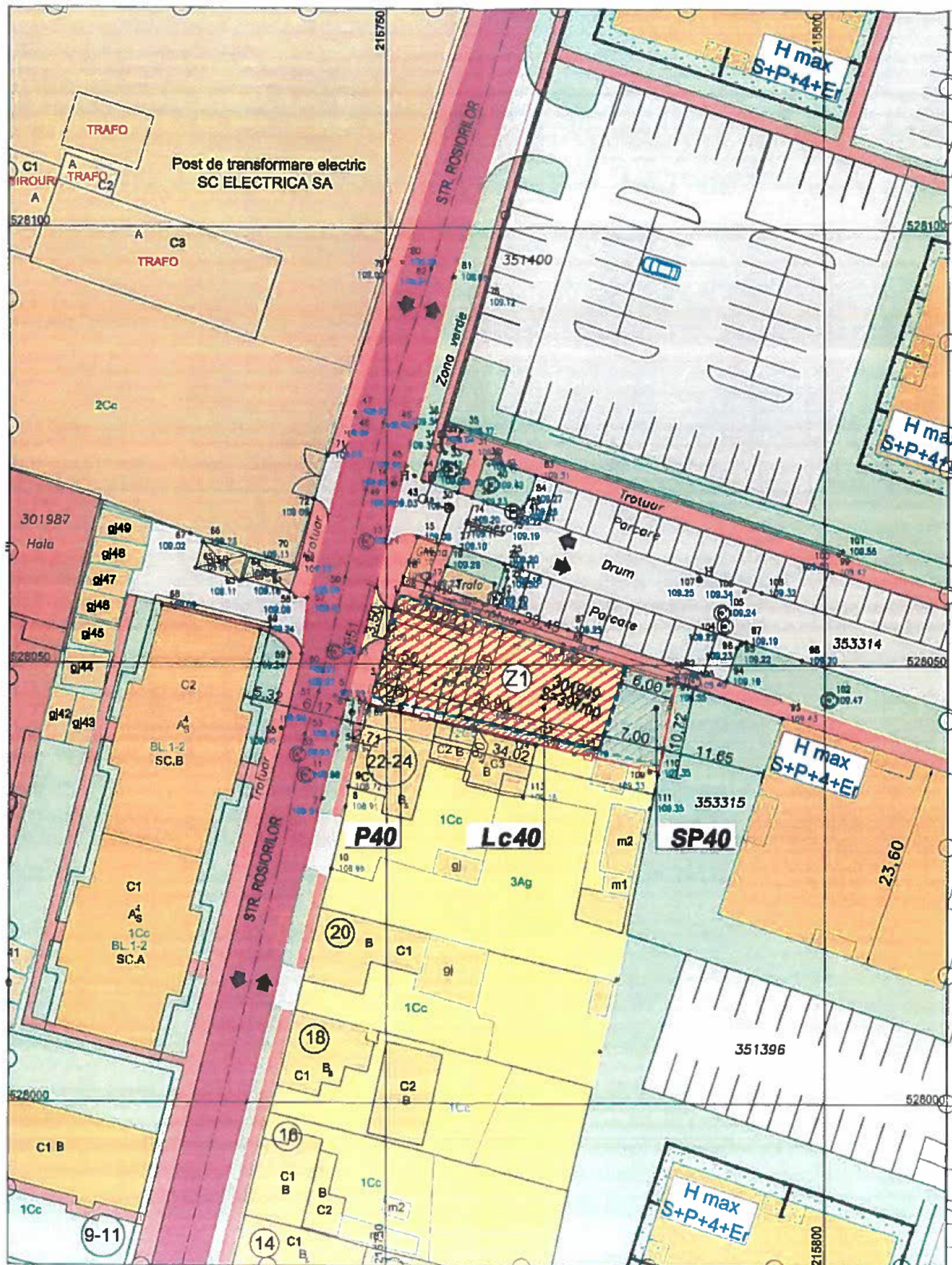
Semnătură digitală de către:

Floreș Liliana

Data: 16.04.2024 07:32:14

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Galna Ovidiu	membru	Semnătură digitală de către: Ovidiu Galna Data: 15.04.2024 16:54:37
George Stoian	membru	Semnătură digitală de către: George Stoian Data: 15.04.2024 13:38:27

Arad 15.10.2023



Parcela (nr.28)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
92	528047.907	215783.116	10.720
110	528037.387	215781.054	0.960
109	528037.814	215780.121	8.862
121	528039.710	215771.510	4.481
122	528040.789	215787.156	0.093
123	528040.791	215787.086	0.149
124	528040.643	215787.045	18.640
125	528045.177	215747.936	3.590
3	528048.638	215748.688	4.476
2	528053.020	215749.802	6.380
1	528058.172	215751.282	0.093
126	528058.280	215751.313	2.568
127	528057.407	215753.733	4.253
128	528056.078	215757.773	26.628

S(2)=406.52mp P=91.872m

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 LOCUINTA CU SPATII COMERCIALE LA PARTER	284	74,06	-	-
2 LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er/ M CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER	-	-	190	47,86
3 PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE, ALEI PIETONALE	81	20,40	107	26,96
4 ZONE VERZI AMENAJATE	22	5,54	100	25,18
TOTAL GENERAL	387	100%	397	100%

regim max. P+2E+Er/M
Hmax=16,50m(127,50NMN)
Lm 40 POT 48%
CUT 1,85
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERT/ SERVICII LA PARTER

	E	P
P.O.T. maxm	77,58 %	48,00 %
C.U.T. maxm	1,44	1,85

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 397 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.400 mp
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Er
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
- ZONA MIXTA PROPUSA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER P+2E+Er/ M CU SAU FARA SUBSOL, POATE INCLUDE AMENAJARI PARCAJE, PIETONALE, INSULE ZONE VERZI
- CAROSABILE
- ACCESSE CAROSABILE SI PLATFORME PARCARE
- ALEI PIETONALE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA PLATFORME GOSPODARESTI
- ZONE VERZI AMENAJATE/ TERASA VERDE PESTE SUBSOL
- PERIMETRU CONSTRUIBILITATE ETAJ RETRAS
- POSSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL - PERIMETRU MAXIM

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 40

Lc 40 - UNITATEA PRINCIPALA: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/ SERVICII LA PARTER

FUNCTIUNI ADMISE ZONEI: SERVICII HOTELIERE, CAZARE TP AIRBNB

- SUBUNITATI:
- Cc40 ACCES CAROSABIL DIN DRUMUL PUBLIC
 - P40 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
 - SP40 ZONE VERZI AMENAJATE



PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Beneficiar:
DOBRITA MIHAI ION
DOBRITA IULIA PAULA

Scara: 1:500	Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiorilor nr. 26, CF 301949 Arad	Pr. nr. 115/2020
Data: oct. 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	FAZA: P.U.Z.
		Plansa nr. 02 A



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.912, din 14.05.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

DOBRIȚĂ MIHAI IOAN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Elaborare PUZ și RLU: ZONĂ MIXTĂ-LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER.”, situată în mun. Arad, str.Roșiorilor, nr26, jud.Arad, CF 301949 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1566, din 01.09.2022 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acestuia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței, din data de 13.05.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Către,

Î.ȘEFUL BURELUI RUTIER

În calitate de poliție,
PREȘEDINTE

12148/29.07.2024

DOBRIȚĂ MIHAI ION

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre 1. AEROPORTUL ARAD
știință: 2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,
Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația: Elaborare PUZ și RLU - zonă mixtă – locuințe colective cu spații comerciale/ servicii la parter, pe terenul situat în mun. Arad, str. Roșiorilor nr. 26, CF 301949, NC 15672, Top 3933/ b3, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 2168,80 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3075,80 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 111,00 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'33.86" latitudine N; 21°18'53.50" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1566 din 01.09.2022;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (111,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.06, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



- autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier/ macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
 6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
 7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
 8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.;
 9. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
 10. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
 11. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
 12. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
 13. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.

Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2

C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017

Tel.: 0747-467049



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Zonă mixtă-Locuințe colective cu spații comerț/servicii la parter”

Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad

Faza P.U.Z.

NR. 170/2024

BENEFICIAR:

DOBRITA MIHAI ION,
DOBRITA IULIA PAULA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L."
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

Septembrie
2024

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Zonă mixtă-Locuințe colective cu
spații comerț/serviciu**

Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301

FAZA PUZ

NR. 170/2024

BENEFICIAR:

**DOBRITA MIHAI ION,
DOBRITA IULIA PAULA**

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L."
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

ADMINISTRATOR **PERI**

Sc
2024



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE"

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Zonă mixtă-Locuințe colective cu spații comerț/servicii la parter”, Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificador proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice. |



STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Zonă mixtă-Locuinențe

spații comerț/servicii

Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad

Faza P.U.Z.

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Zonă mixtă-Locuinențe colective cu spații comerț/servicii la parter”. Amplasamentul este situat în Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea

pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;

- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

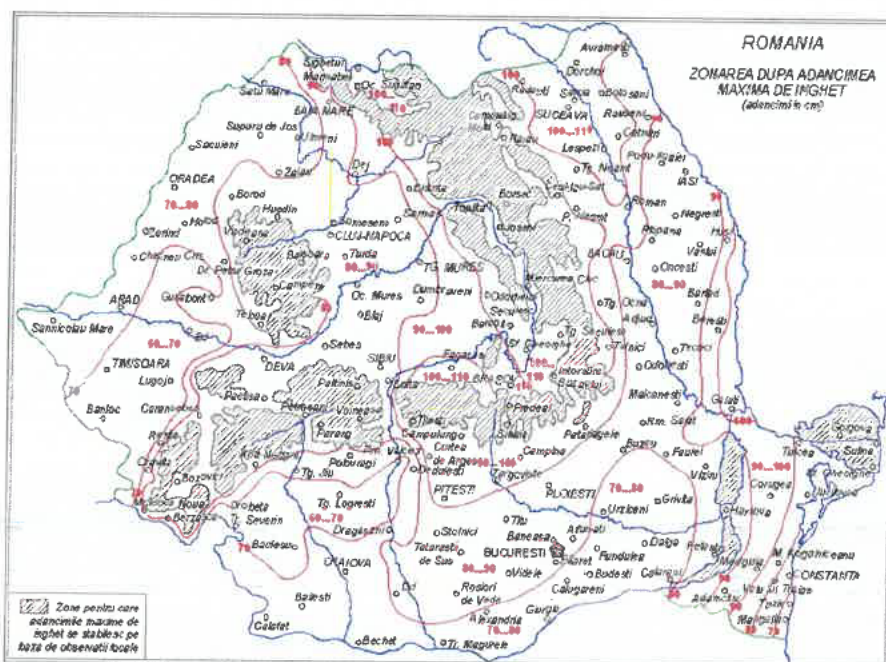
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.



3.4 Clima și regimul pluviometric

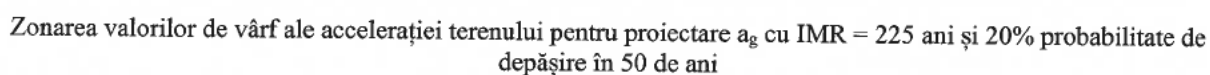
Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

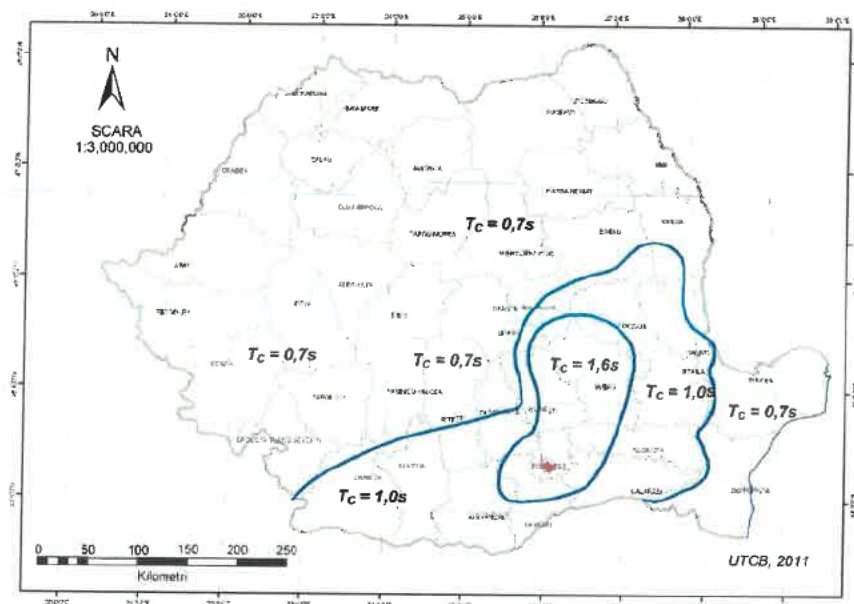
Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:

- ### 3.5 Regimul eolian

3.6 Seismicitatea zonei zonei





Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20 \text{ g}$, iar perioada de colț este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;

- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Umplutură;
- 0,30 m...-1,70 m – Argilă, maroniu gălbuie, vârtoasă;
- 1,70 m...-4,00 m – Argilă, gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,74$
➤ Porozitatea	$n = 42,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 23,3 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 48,9 \%$
➤ Indice de consistență	$I_C = 0,77$
➤ Modul de deformare edometric	$M_{2-3} = 9500 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 15^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 35 \text{ kN/m}^2$.

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,74$
➤ Porozitatea	$n = 42,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 23,3 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 48,9 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 0,77$
➤ Modul de deformare edometric	$M_{2.3} = 9500 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 15^\circ$

➤ Coeziune specifică

$$c = 35 \text{ kN/m}^2.$$

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$p_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „**NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE**”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.



Ing.

ălin



Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344



REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința

STUDIUL GEOTEHNIC

„Zonă mixtă-Locuințe colective cu spații comerciale”

Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad

Faza PUZ

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ”XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
- Beneficiar: DOBRITA MIHAI ION, DOBRITA IULIA PAULA
- Amplasament: Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 14.09.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Zonă mixtă-Locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter”, Arad, str. Roșiori, nr. 26, CF 301949, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDREA** cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**
 Cod numeric personal: **[REDACTED]** **TERENULUI DE FUNDARE A**
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT
(Af.)

Profesia: **INGINER**

Comisia de examinare Nr. **15**

ATESTAT

Secretar, **BUXANDEA** Director
STAN

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**

în domeniile:

DATE DOMENIILE (Af.)

în specialitatea:

Semnătura titularului

Data eliberării: **26.04.2006**

Prezentă legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
 Legit nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Seria B Nr.

Prezentă legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

LEGITIMAȚIE



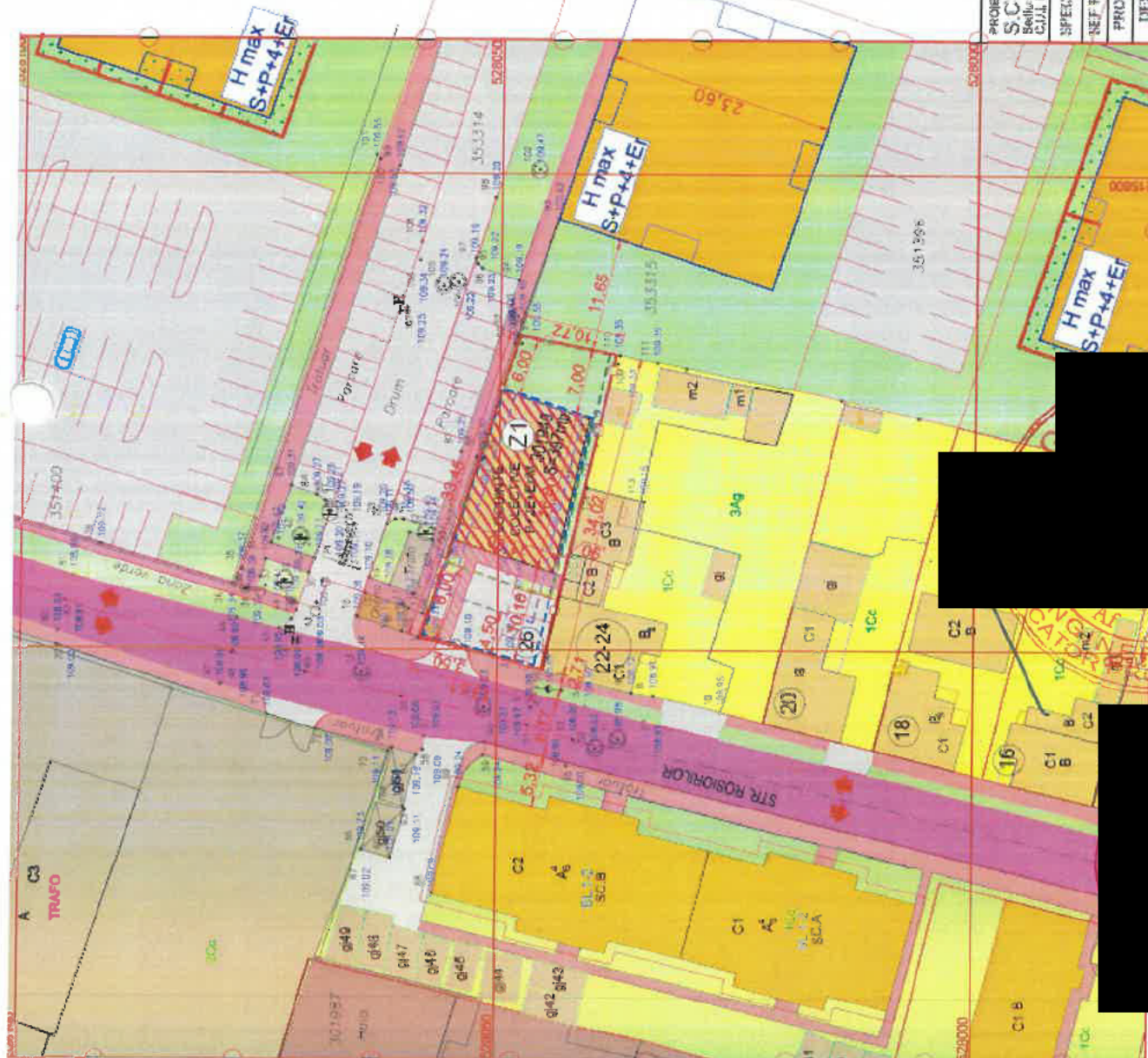
ANEXA 1

i	Δt_i	Δt_i^2	Δt_i^3
126	15751.282	2.566	0.093
127	15751.313	4.293	2.566
128	15751.773	26.628	4.293

	E	P
P.O.T. maxim.	77.58 %	48.00 %
C.U.T. maxim.	144	1.85

regim max. P+2E+Er/M	
Hmax=16,50m(127,50NNN)	
Lin 40	POT 48% CUT 1,85

LIMITA ÎNCINTA PROPRIETĂȚI S = 397 mp
LIMITA ZONA STUDIATĂ S = 15.400 mp
ZONA LOCUINTE COLECTIVE P+4 / P+4+Et
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+M
LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERȚI / SERVICII LA PARTER P+2E+Et / M CU SAU FARA SUBSOL
PROFUSE, CU TERASE VERZI ETAJ RETRAȘ
CAROSABILE /
ACCES CAROSABILE SI PLATFORME PARCALE / PIETONALE SEMI-CAROSABILE
ALEI PIETONALE
ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
ZONA DEPOZITARE SI SERVICII
ZONA PLATFORME GOSPODAREȘTI
ZONE VERZI AMENAJATE / TERASE VERDE PESTE SUBSOL
PERIMETRU CONSTRUITĂȚE PARTER
PERIMETRU CONSTRUITĂȚE ETAJ RETRAȘ
POSIBILITATE CONSTRUIRE SUBSOL = PERIMETRU MAXIM

[illegible]

Şantierul: Arad, CF 301949, juđ. Arad
Poziţia: CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE
Executant foraj: S.C. Xperience 3d Office S.R.L.
Beneficiar: Dobrită Mihai Ion, Dobrită Iulia Paula

Început la : 03.09.2024
Terminat la : 03.09.2024

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratifi- cației	Adâncimea forată,		nr.	Proba		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Căderea volumică γ kN/mc	Indicele porilor e	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate		Limita inferioară de plasticitate		Indice de plasticitate I_p %	Indice de consistență I_c -	Grad de îndesare I_D -	Modul edometric $M_{2,3}$ kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea specifică c kPa	Rezistența la penetrare con R_{pc} daN / cm ²
		adânci- imea	grosimea stratului		adânci- imea	grosi- mea probei		Pietriș mic 20...70 mm	Pietriș mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005...0.05	Argilă < 0.005 mm	w _L %					w _p %										
Umplutură		-0.30	0.30																									
Argilă, maroniu gălbuie, vârtosă		-1.70	1.40	1T	-1.00							40	60	18.8	0.74	42.0	23.3	60.8	11.9	48.9	0.77				9500	15.0	35.0	
Argilă, gălbuie		-4.00	2.30																									

Verificat

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

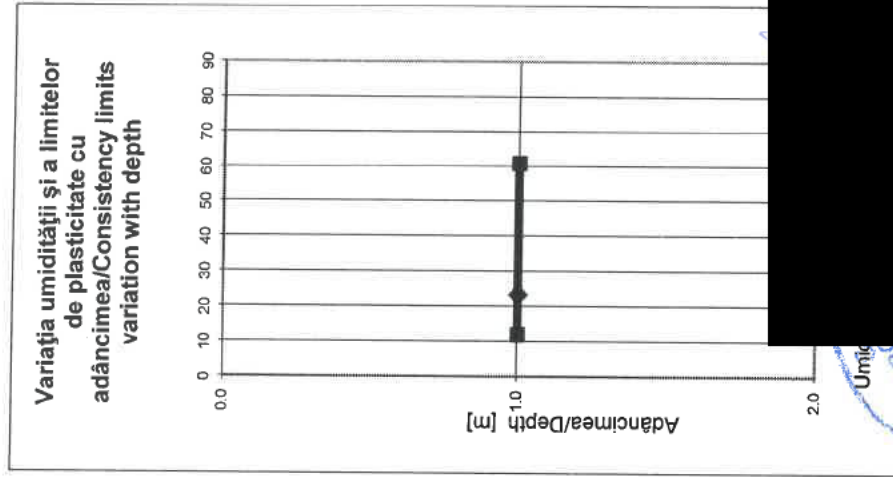
Arad, str. Roșiori, nr. 26
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9038 / 13.09.2024

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No. 2723/18.04.2013

Adâncimea	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	151.2	129.5	36.4	23.3
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: I
Laborant: Corin



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

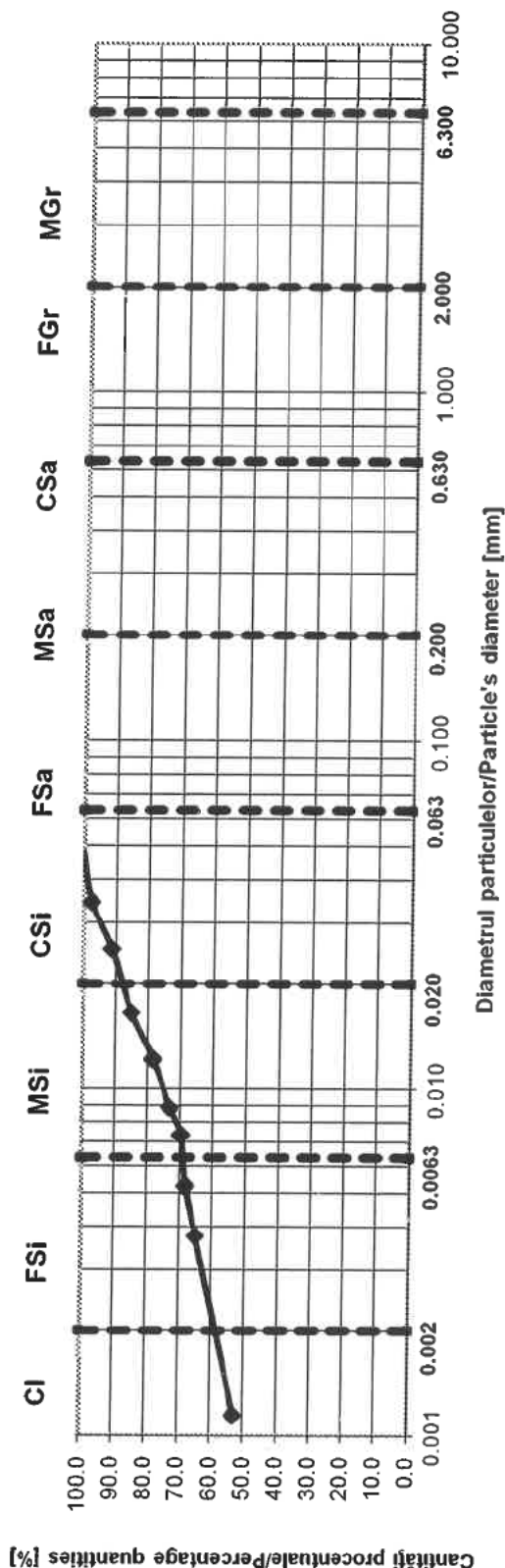
Arad, str. Roșiori, nr. 26
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. *9034 / 13.09.2014*

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁴ *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0273	27.3	27.8	1.79966	29.5997	0.08244	7.548	0.0476	100.2
1'	60	1.0265	26.5	27.0	1.79966	28.7997	0.08244	7.820	0.0343	97.6
2'	120	1.0245	24.5	25.0	1.79966	26.7997	0.08244	8.500	0.0253	91.2
5'	300	1.0226	22.6	23.1	1.79966	24.8997	0.08244	9.146	0.0166	85.2
10'	600	1.0205	20.5	21.0	1.79966	22.7997	0.08244	9.860	0.0122	78.5
20'	1200	1.0189	18.9	19.4	1.79966	21.1997	0.08244	10.404	0.0088	73.4
30'	1800	1.0178	17.8	18.3	1.79966	20.0997	0.08244	10.778	0.0073	69.9
60'	3600	1.0173	17.3	17.8	1.79966	19.5997	0.08244	10.948	0.0052	68.3
120'	7200	1.0163	16.3	16.8	1.79966	18.5997	0.08244	11.288	0.0038	65.1
1440'	86400	1.0125	12.5	13.0	1.79966	14.7997	0.08244	12.580	0.0011	53.0

Diagrama distribuţiei granulometrice / Granulometric curve



Pământuri
fine

CI
Si
FSi
MSi
CSI

Pământuri
grosiere

Argilă
Praf
Praf fin
Praf mijlociu
Praf mare

Pământuri
foarte
grosiere

Sa
FSa
MSa
CSa
Gr
FGr
MGr
CGr

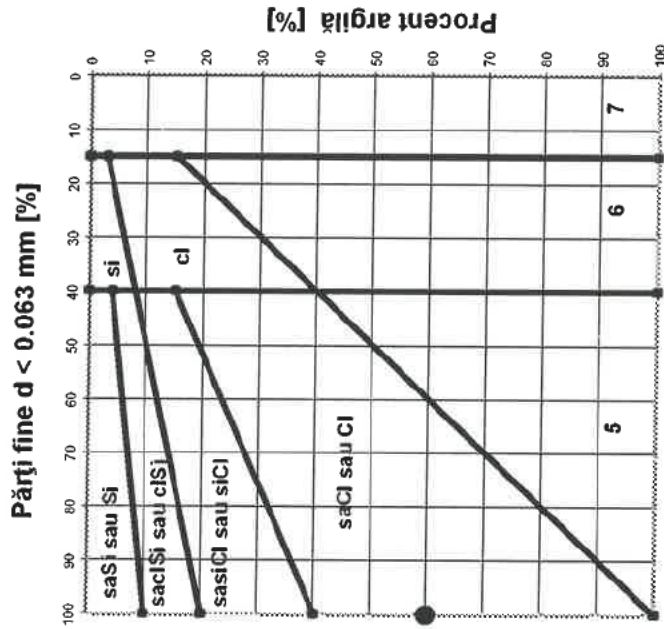
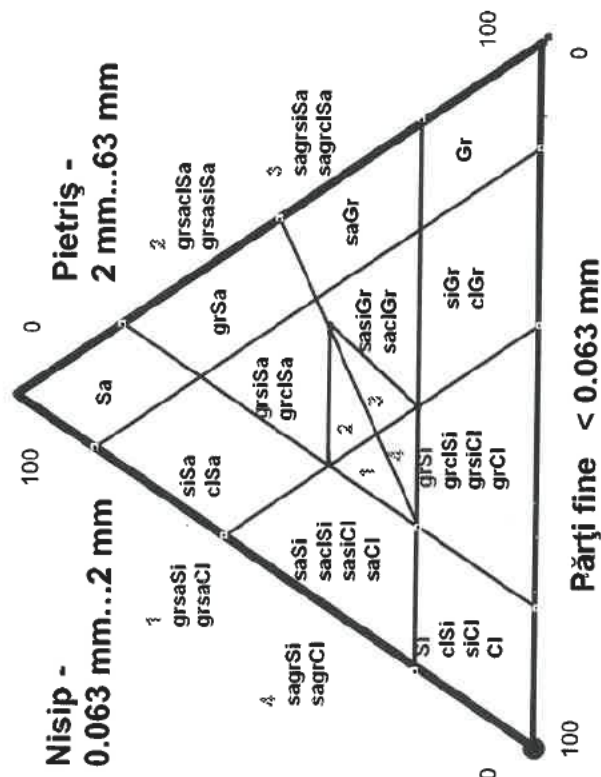
Total 100 %

Co
Bo
Lbo

Bolovăniş
Blocuri
Blocuri mari

Arad, str. Roșiori, nr. 26
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
 Pământuri fine (praf și argilă)

6
 Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
 Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE

ARGILĂ / CLAY - CI





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

Arad, str. Roșiori, nr. 26
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9038 / 13.09.2014

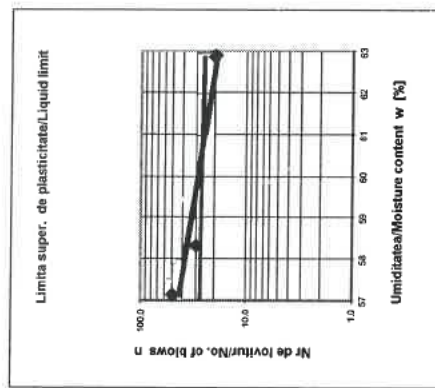
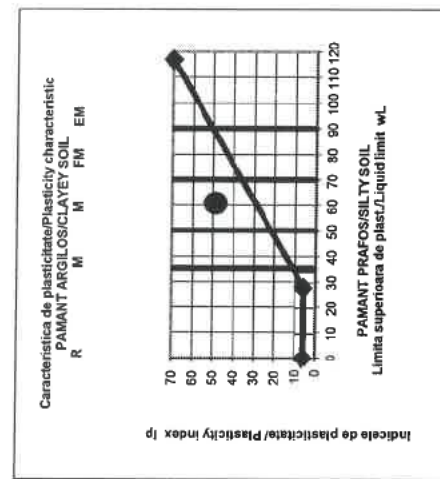
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

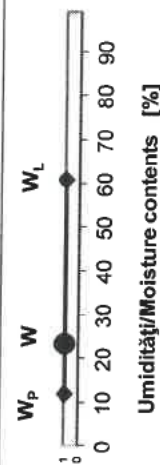
	U.M.	1	2	3
m 1	g	27.4	26.0	29.9
m 2	g	22.6	21.8	23.8
m 3	g	14.2	14.6	14.1
w	%	57.1	58.3	62.9
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	30.0	20.0

	U.M.	1
m 1	g	31.9
m 2	g	30.5
m 3	g	18.7
W _P	%	11.9

W_P = 11.9 %



W_L = 60.8 %



	U.M.	1
m 1	g	151.2
m 2	g	129.5
m 3	g	36.4
W	%	23.3

W = 23.3 %

Șef laborator:
Laborant-Cor

PO-101-01.06/8/10

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. JO2/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU

SPAȚII COMERCIALE/SERVICII

Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr.

DOBRIȚĂ MIHAI-ION și

DOBRIȚĂ IULIA-PAULA

115/2020

P.U.Z.



NR: 115032

DATA: 30/12/2025

COD: 75552

Către,

**Primăria Mun. ARAD,
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,**

Prin prezenta aduc în completare la documentația faza P.U.Z. "ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, proiect nr. 115/2020, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, partea scrisă și desenată modificată conform solicitări primite prin email în data de 01.09.2025 pe din partea Șef Serviciu – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente la documentația depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. 52906/10.06.2025, având completări depuse cu nr. 67701/25.07.2025 în scopul obținerii Avizului Arhitect-Șef și promovare spre a probare a documentației faza P.U.Z.

În acest sens, au fost completate/ clarificate următoarele aspecte:

- ulterior solicitării avizului tehnic al Arhitectului-Șef și promovării spre aprobare a prezentei documentații de urbanism, prin cererea depusă la registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. 67701/25.07.2025, în Extrasul CF nr. 301949 Arad au fost operate modificări privind proprietarii și sarcinile. Astfel, în Extrasul CF pus la dispoziție de beneficiar în data de 15.12.2025, Dobriță Mihai-Ion este notat ca unic proprietar al terenului cu construcții, iar ipoteca în favoarea Mun. Arad a fost ridicată, Extrasul CF nr. 301949 Arad fiind în prezent liber de sarcini
- atașez planșa Situația existentă (01 A) atât în format tipărit, cât și ca fișier format dwg și pdf pe CD
- planșele au fost completate cu poziția Nord
- în ceea ce privește platforma gospodărească propusă prin prezenta documentație pentru a fi utilizată, precizez că pe Str. Roșiori, la cca. 2 m nord față de incinta studiată, există deja o platformă gospodărească pentru locuințele colective de pe partea vestică a străzii. Aceasta este amplasată pe domeniul public (Extras CF 355533 Arad, drum – Str. Roșiori, domeniu public al Mun. Arad). Pentru locuințele colective propuse, având un număr redus de apartamente, va fi utilizată platforma gospodărească existentă pe domeniul public în imediata vecinătate a amplasamentului

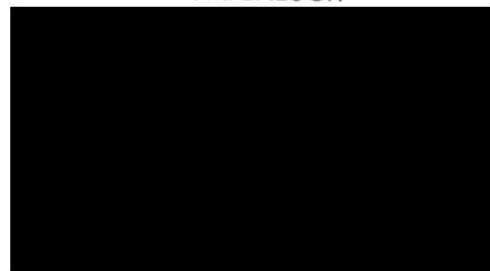
- în planșele afectate a fost corelat perimetrul maxim de construibilitate al subsolului cu planșa Ilustrare urbanistică (05 A), iar în partea scrisă au fost detaliate retragerile zonelor edificabile pe niveluri
- a fost eliminată linia punctată (culoare neagră) din planșe, aceasta reprezenta, orientativ, un maximum de consolă a nivelurilor 1 și 2 față de parterul propus în planșa Posibilitate de mobilare (06 A)
- au fost corelate cotele parcelei în partea scrisă și desenată
- datorită dimensiunilor și formei terenului, amenajarea parcajelor la subsolul clădirii este nejustificată din punct de vedere financiar, dar și arhitectural și de încadrare în prevederile legale specifice, corelate. Datorită acestei situații, nu vor putea fi amenajate la subsolul clădirii locuri de parcare în procent de min. 40% (conform prevederi HCLM nr. 187/2024, art. 17), astfel că beneficiarul a optat pentru reducerea CUT la valoarea 1,60. La subsolul clădirii pot fi amenajate boxe ale apartamentelor, adăpost ALA, etc., sau se poate opta pentru subsol tehnic. Din acest motiv, nu mai este necesară prezentarea unei planșe cu posibila mobilare a subsolului.

În acest sens, atașez la prezenta cerere, următoarele :

- lista solicitări transmisă pe email în 01.09.2025
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament local de urbanism
- Situația existentă (01 A)
- Reglementări urbanistice - zonificare (02 A)
- Reglementari edilitare (03 A)
- Circulația juridică a terenurilor (04 A)
- Posibilitate de mobilare (06 A)

Arad,
30.12.2025

Vă mulțumesc,
arh. Doriană BALOGH



ZONĂ MIXTĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26
DOBRITĂ MIHAI-ION și
DOBRITĂ IULIA-PAULA
115/2020
P.U.Z.

Primăria Municipiului Arad

Către,

NrReg 87852 din 30.09.2025

Primăria Mun. ARAD,
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

Prin prezenta vă solicit prelungirea termenului de depunere a completărilor solicitate email în data de 01.09.2025 pe din partea Șef Serviciu – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente la documentația depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. 52906/10.06.2025, având completări depuse cu nr. 67701/25.07.2025 în scopul obținerii Avizului Arhitect-Șef și promovare spre a probare a documentației faza P.U.Z. "ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Roșiorilor nr. 26, proiect nr. 115/2020, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar DOBRIȚĂ MIHAI-ION și DOBRIȚĂ IULIA-PAULA, ca urmare a perioadei de concediu din cursul lunii septembrie 2025 și a timpului necesar pentru obținerea documentelor solicitate.

Atașez lista solicitări transmisă pe email în 01.09.2025.

Arad,
30.09.2025

Vă mulțumesc,
arh. Doriana BALOGH

barbatei ioana

From:ioana.barbatei@primariaarad.ro

To:sarbu dorian

Cc:florescu laurentiu

Mon, Sep 1 at 11:57 AM

--

Cu respect,

arh. Ioana Barbatei

Sef serviciu

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente

Directia Arhitect Sef

Primaria Municipiului Arad

Tel.: 0257 381 850, interior 229

DOBRITA:

- Ipoteca Mun. Arad – am nevoie de un acord
- Pe CD nu este plansa situatia existenta si nici printata in dosare
- Nordul pe planse
- Platforma gospodareasca pe domeniul privat, nu pe domeniul public – de modificat in piesele scrise + reprezentare in piesele desenate
- Prezentarea unei planse cu posibila mobilare a subsolului
- Verificare POT existent, am luat ce este in CF
- Corelarea limitei subsolului cu ilustrarea urbanistica
- Reglementari urbanistice:
 - o Retrageri pentru fiecare zona edificabila
 - o Ce reprezinta linia intrerupta neagra?
 - o Verificare cote parcela cu ceea ce scrie in memoriu (pag. 3)
 - o
- Memoriu:
 - o Pag. 9 - Corelare retrageri cu partea desenate
 - o + vezi platforma gospodareasca
- RLU:
 - o Pag. 6 – retrageri
 - o + celelalte observatii de preluat

28 IUL. 2025

Către, [REDACTED]
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 81/01
DATA: 25/07/2025
COD: 46516

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 07.08.2025
(3)

Subsemnatul DOBRITA MIHAI-IOAN în calitate
de/reprezentant al
PROPRIETAR - INITIATOR PUZ CUI [REDACTED]
cu sediul /domiciliul în județul [REDACTED]
municipiul/orașul/comuna [REDACTED]
satul - [REDACTED]
str. [REDACTED]
bl. [REDACTED]

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER
pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
sectorul - [REDACTED] cod poștal 310160 str. ROSIORILOR
nr. 26 bl. - [REDACTED] sc. - [REDACTED] et. - [REDACTED] ap. - [REDACTED] sau identificat prin EXTRAS CF 301949 ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate - în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 24.07.2025

Semnătura [REDACTED]

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturi le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09

Duplicat

ACT ADIȚIONAL

la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr.845/24 iunie 2014 la BIN Fărcuțiu din Vladimirescu, jud.Arad, așa cum a fost completată prin actul adițional autenticat sub nr.1179/27 iunie 2016 la BIN Fărcuțiu din Vladimirescu, jud.Arad

-----Încheiat între:-----

1.) **S.C. ALGLASS PLUS S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. ROȘIORILOR, NR.26, înregistrată la ORC sub J02/1053/2003, având CIF 15692074, reprezentată prin asociatul unic, **DOBRITA MIHAI-IOAN** având

în calitate de promitentă

cumpărătoare;-----

2.) **DOBRITA MIHAI-IOAN** a

soția **DOBRITA IULIA-**

PAULA având

având CNP 2590328020016, în calitate de promitenți vânzători,-----

-----având în vedere următoarele:-----

- promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr.845/24 iunie 2014 la BIN Fărcuțiu din Vladimirescu, jud.Arad, așa cum a fost completată prin actul adițional autenticat sub nr.1179/27 iunie 2016 la BIN Fărcuțiu din Vladimirescu, jud.Arad, încheiată între **DOBRITA MIHAI-IOAN** și soția **DOBRITA IULIA-PAULA** ca promitenți vânzători și **S.C. ALGLASS PLUS S.R.L.** ca și promitentă cumpărătoare privind imobilul situat în intravilanul mun. Arad, Arad, Roșiorilor, Nr. 26, Jud. Arad, înscris în C.F.nr. 301949 Arad, cu nr. cadastral 301949, CF vechi:16409, Nr. cadastral vechi:15672, Nr. topografic:3933/b.3, constând din suprafața totală de 397 mp, teren în intravilan, împrejmuit partial cu gard din lemn, gard din tablă, limită construcții și poartă metalică, având categoria de folosință curți-construcții, și construcția cu 2 niveluri constând din Casa P+1E cu spații comerciale la parter, cu S.construita la sol 245 mp; S. construita desfasurata 490 mp, din anul 2009;-----

- expirarea termenului de plată și de perfectare a contractului așa cum a fost prelungit prin actul adițional la promisiune;-----

- diverse impedimente care au făcut imposibil transferul dreptului de proprietate către promitentă cumpărătoare, cum este și situația actuală în sensul că, imobilul este grevat de drept de IPOTECA, pentru valoarea de 44.105.94 LEI în favoarea MUNICIPIULUI ARAD;-----

- înțelegerea numiților promitenți vânzători cu privire la situația lor patrimonială viitoare conform promisiunii de partaj autenticată la data de 2112/23.09.2024 la SPN Morariu din Arad, act prin care au convenit ca imobilul obiect al promisiunii va revenii exclusiv numitului **DOBRITA MIHAI-IOAN** astfel încât raportul contractual va continua exclusiv cu acesta;-----

-----Am convenim să încheiem prezentul act adițional prin care precizăm următoarele:-----

-----Art.1. Urmare a definitivării actului de partaj, Promitent vânzător va fi exclusiv **DOBRITA MIHAI-IOAN**;-----

-----Art.2. Părțile de comun acord înțeleg să precizeze și să modifice cuantumul prețului în sensul că prețul total în sumă inițială de **200.000** (douăsutemii) EUR se reduce la nivelul sumei de **160.000** (unasutășaizecimii) EUR, sumă care a fost achitată integral de către promitentă cumpărătoare, astfel încât nu mai există obligații de plată.-----

-----Art.3. Părțile convin prelungirea termenului pentru perfectarea contractului definitiv până la data de 20 decembrie 2025;-----

-----Celelalte clauze se adaptează situației menționate în cadrul prezentului act.-

-----Subsemnatele părți, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, am înțeles întru totul efectele pe care le produce, precum și toate prevederile legale aplicabile, nefiind în vreo eroare de drept așa cum este ea definită de art.1207 alin 3 Cod Civil, notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele ce rezultă din el, constatând că actul corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, declarăm că suntem de acord cu cele de mai sus, drept pentru care semnăm.-----

-----Tehnoredactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Morariu, într-un exemplar original, precum și 5 (cinci) duplicate, din care 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților, azi, data autentificării.-----

PROMITENȚI VÂNZĂTORI

nume și prenume
nume și prenume

DOBRIȚA MIHAI-IOAN

nume și prenume

DOBRIȚA IULIA-PAULA

PROMITENTĂ CUMPĂRĂTOARE

denumire
S.C. ALGLASS PLUS S.R.L.
prin reprezentant
nume și prenume

DOBRIȚA MIHAI-IOAN



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială MORARIU
Licența de funcționare nr.3630/3186/30.12.2013
B-dul G-ral Vasile Milea, nr.1
310131- ARAD – jud.Arad



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2114

Data 23.SEP. 2024

Morariu Patriciu Ion
notar public

-----În fața mea _____ notar public, la sediul biroului s-au prezentat:--

1.) DOBRIȚA MIHAI-IOAN având _____

reprezentant pentru S.C. ALGLASS PLUS S.R.L., conform actelor constitutive;--

2.) DOBRIȚA IULIA-PAULA a _____

care după ce au citit actul au declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele _____ anexe-----

-----În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicata, cu modificările și completările ulterioare,-----

-----SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.-----

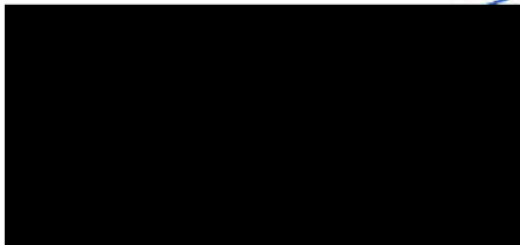
-----S-a perceput onorariul în sumă totală de 100 lei și T.V.A. în sumă totală de 19 lei, cu chit.nr. OP /2024.-----

NOTAR PUBLIC

MORARIU PATRICIU ION

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de MORARIU PATRICIU ION, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC





MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



DIRECȚIA VENITURI SERVICIUL URMĂRIRE

Nr. 448194/23.07.2025

Acord privind prevederi PUZ

Primăria Municipiului Arad în calitate de creditor ipotecar al contribuabililor **DOBRITA MIHAI IOAN, IULIA PAULA**, prin prezenta ne exprimăm acordul privind realizarea PUZ pentru imobilului situat în Arad, strada Rosiorilor Nr. 26, înscris în Cartea Funciară nr. 301949 ARAD.

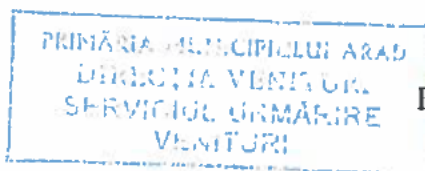
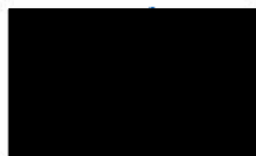
Asupra acestui imobil avem instituită ipotecă legală prin procesul verbal de sechestrul nr. 580685 din 29.09.2022, în sumă de 44105.94 lei.

Datoriile totale ale debitorilor față de Municipiul Arad la această dată sunt în sumă totală de **101358.82lei**

Valabilitatea prezentului acord este de 60 de zile.

Șeful Serviciului,
C.j. C. [redacted] în Avram

CONSILIER,
Ec Alina Motiu



CONSILIER,
Ec. [redacted]



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 62865 din 11.08.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1566 din 01.08.2022

În scopul :
ELABORARE PUZ si RLU : ZONA MIXTA-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

Ca urmare a cererii adresate de DOBRITA MIHAI IOAN pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , [REDACTED] sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail [REDACTED] înregistrată la nr. 62865 din 11.08.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. ROSIORILOR , nr. 26, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 301949

TOP: nr cad 15672, top 3933/b.3 .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, proprietate privata.

Se va reglementa diferenta de teren intre suprafata de 370 mp din C.F. 301949 Arad si suprafata de 387 mp din masuratori.

Anterior s-a emis Certificatul de Urbanism nr.752/25.05.2020 pentru lucrari de desfiintare constructii existente si construire imprejmuire si Certificatul de Urbanism nr. 1151/2020 pentru intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent in vederea aprobarii in C.L.M. Arad pentru Zona mixta -locuinta colectiva in regim de inaltime D+P+2E+2Er, cu un numar de 6-12 apartamente cu 1-3 camere ,cu spatii comert/servicii la Parter, parcaje amenajate la nivelul solului si la demisolul cladirii.. Aprobarea PUZ si RLU de CL va fi formulata si asumata de catre toti detinatorii unui drept REAL .

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban .

Se solicita : ELABORARE PUZ si RLU - ZONA MIXTA-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 40 conform PUG aprobat , subzona LM40 .

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 370 mp, conform extras C.F. si 387 mp conform masuratori.

Utilitati :apa,canalizare,energie electrica, gaze naturale, telefonie, energie termica.

Regimul de actualizare/modificare

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilul identificat prin CF nr. 301949-Arad , se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 .

Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ;

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL , DELGAZ-GRID , CTP, PSI , PC , DSP , Protectia Mediului, avizul administratorului drumului , Politia Rutiera- Serviciul Circulatie , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ; In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ;

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 16.08.2022.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru ELABORARE PUZ si RLU : ZONA MIXTA-LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale.

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PR
Ca

SECRETAR GENERAL,

Cons. Jur



ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de 10 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0251347 din 11.08.2022, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 19.09.2022

DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra Dinulescu

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Hoblea Simona

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

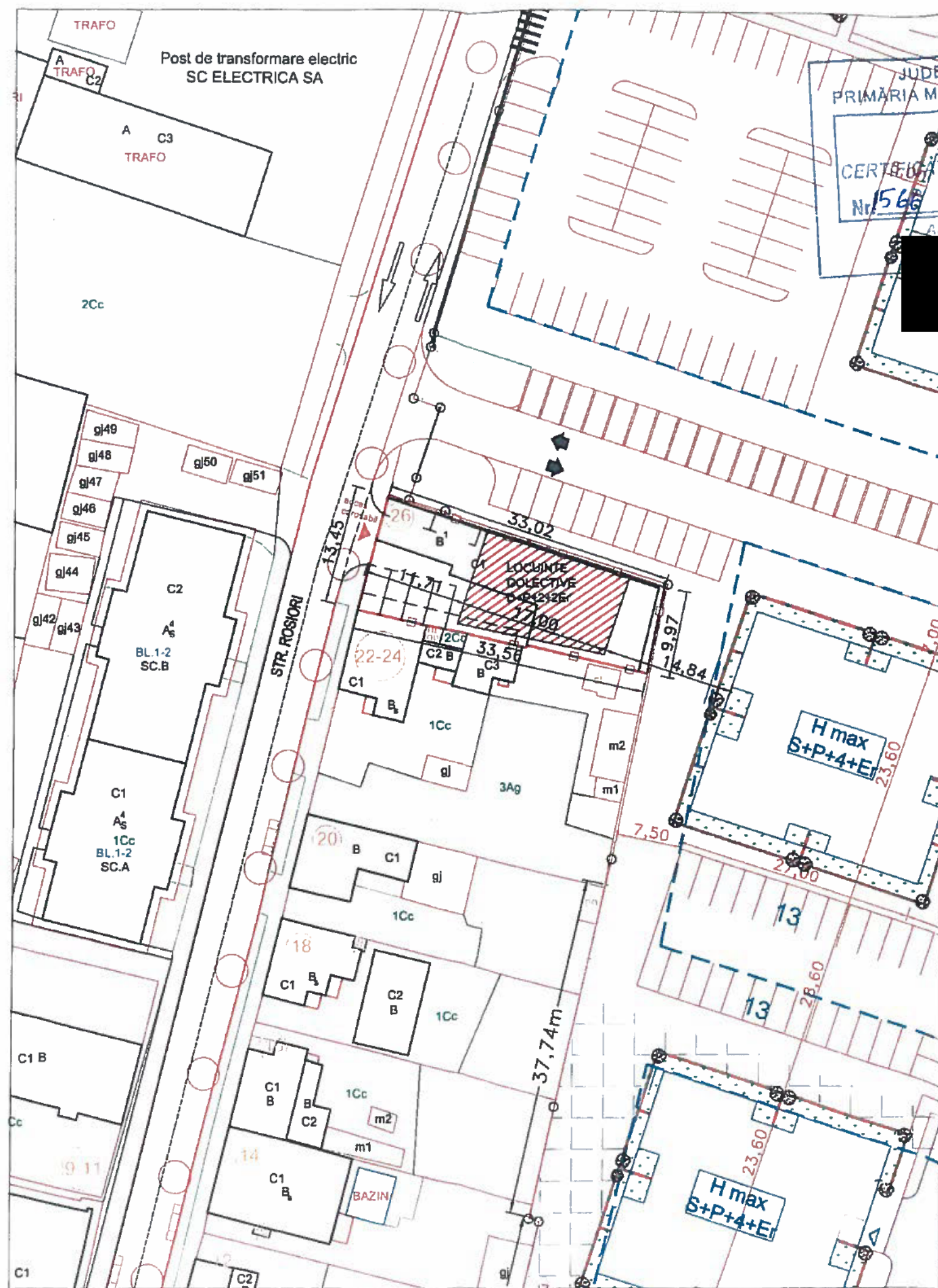
**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 01.09.2024 pana la data de 01.09.2025

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Aplicatie nr. 50121/05.09.2024

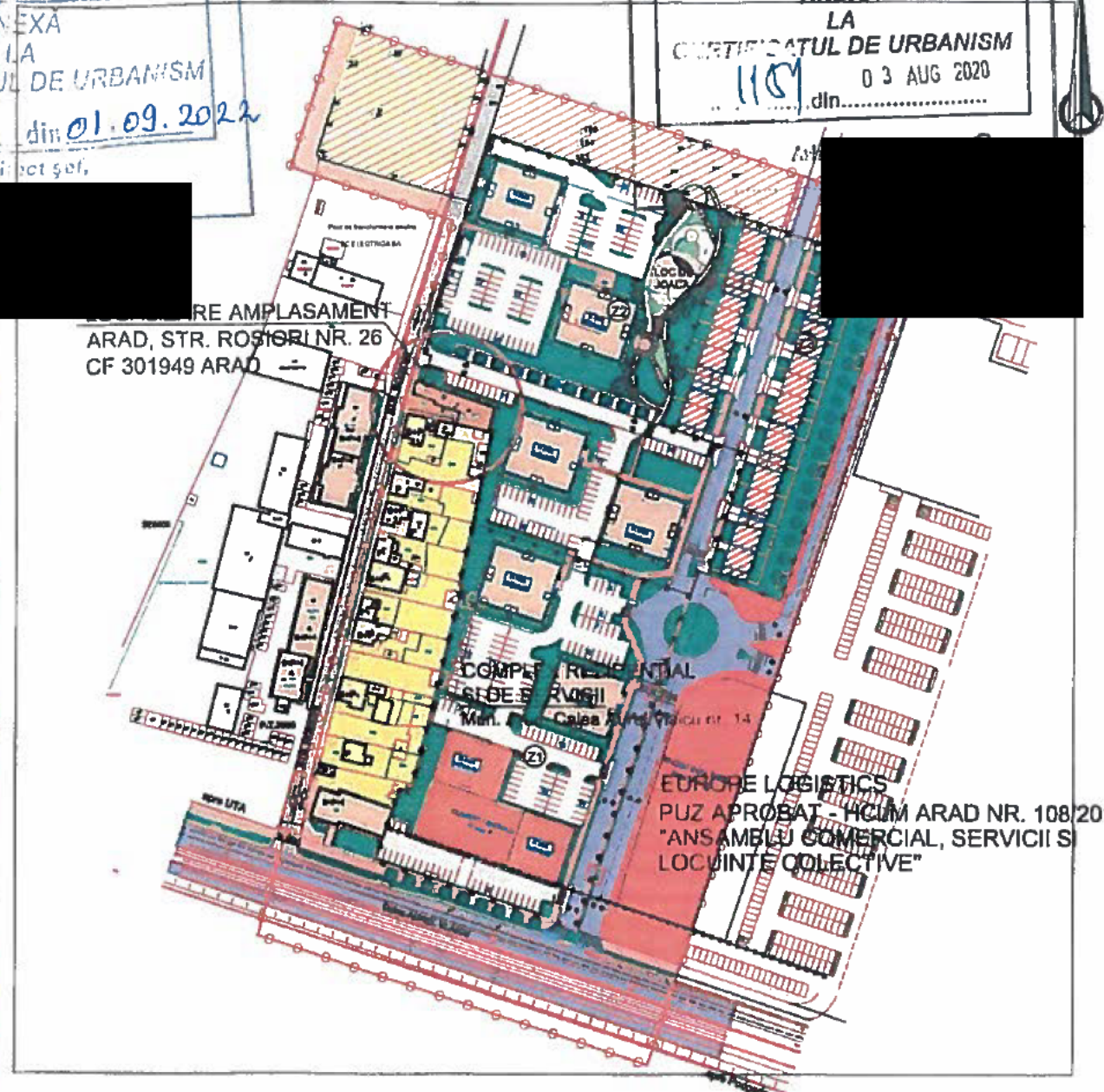
Transmis solicitantului la data de 11.09.2024 direct prin poșta.



JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1566 din 01.09.2022
Arhitect șef,

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
1107 din 03 AUG 2020

RE AMPLASAMENT
ARAD, STR. ROSIORI NR. 26
CF 301949 ARAD



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 370 mp conf. Extras CF 301949 Arad
- CONSTRUCTII EXISTENTE, PROPUSE SPRE DESFIINTARE
- LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/SERVICII LA PARTER, D+P+2E+2Er, PROPUSE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2682/2008	
SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH



Beneficiar: DOBRITA MIHAI ION DOBRITA IULIA PAULA	Pr. nr. 115/2020
Titlu Proiect: ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERT/SERVICII LA PARTER Mun. Arad, Str. Rosiori nr. 26, CF 301949 Arad	FAZA CERTIFICAT URBANISM
PLAN DE SITUATIE PROPUS	Plansa nr. 01 S