

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR

CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

FOAIE DE GARDĂ

Titlul lucrării: "PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

Amplasament: Jud. Arad, Municipiul Arad,
CF nr. 323070, 342203

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș
Telefon: 0757 916 351

Număr contract/proiect: 115 / 2024

APRILIE – 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proiectant arhitectură:

arh. Feier Raul

Specialist RUR:

urb. Tiron Andrei



NOTĂ: Această documentație este proprietatea S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul pentru care a fost furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată, parțial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societății acordată legal în scris.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT
COLECTIV DE ELABORARE
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PARTE SCRISĂ:

- 01. MEMORIU GENERAL
- 02. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- 03. STUDIU DE ÎNSORIRE
- 03. PLAN DE ACȚIUNE

B. PARTE DESENATĂ:

ARHITECTURĂ:

- U01 PLAN DE ÎNCADRARE
- U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
- U04 REGLEMENTARI URBANISTICE - EDILITARE
- U05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U06 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ
- U07 ILUSTRARE URBANISTICĂ
- U08 STUDIU DE ÎNSORIRE

Întocmit,
arh. Feier Raul



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** "PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
- **Beneficiar:** CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** APRILIE 2026

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU care dorește integrarea parcelelor în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilan cu C.F. nr. 323070 și 342203 având categoria de folosință curți construcții, în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și a doamnei CUCUIU DOINA, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad, pe Calea Victoriei și au o suprafață totală de 1288,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 323070 și 342203. Pe terenurile reglementate, nu sunt servituți.

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Subzonă căi de comunicație

Zona LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	17 m
H maxim cornișă	14 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2
POT spațiu verde	min. 25%

Subzona SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii și rețele edilitare.

Subzona TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

Zona Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parcuri, platforme și edilitare.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Conform noului PUG care se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG care se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii.

- P.U.G. și R.L.U. Municipiul Arad
- PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri
- P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- HCLMA nr. 270 din 25.05.2022 "Clădire cu funcțiuni mixte",

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPO SERVICE S.R.L. Ing. Lazar Dorel
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

- RGU
- CODUL CIVIL
- RLU

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

În prezent pe terenul reglementat sunt construite două locuințe, în regim S+P, aliniate la frontul stradal. Pe lângă aceste două locuințe mai sunt anexe în regim P. Construcțiile existente pe teren (cele

două locuințe în regim S+P și anexele în regim P) se vor desființa, în baza unei autorizații de desființare obținute în condițiile legii, anterior realizării investiției propuse, terenul urmând a fi eliberat integral de construcții.

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă elaborându-se mai multe documentații de urbanism aprobate prin:

- HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- HCLMA nr. 270 din 25.05.2022 "Clădire cu funcțiuni mixte",

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții. Tendința este de dezvoltare a municipiului și de a reglementa zonele de pe arterele principale impune amenajare zonei studiate.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat. Această dezvoltare, atrage după sine și creșterea cererii pentru zona rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în perspectivele de dezvoltare ale Municipiului Arad.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. TOPO SERVICE S.R.L., ing. Lazar Dorel din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale terenului variază între 108.44 și 107,74NMN

pe direcția Nord-Sud și 108,94 și 107,72 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 70cm respectiv 122cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚĂȚI

Parcelele ce se doresc a fi reglementate, identificate prin C.F. nr. 323070 și 342203 Arad, sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, au o formă regulată și au următoarele vecinătăți:

- La N: strada Feleacului, nr. Cad. 355858
- La S: parcela cu nr. Cad. 7060/3873/a/1/3/6, locuință
- La V : parcela cu nr. Cad. 311988, Colegiul Național Vasile Goldiș Arad
- La E : Calea Victoriei, nr. Cad. 349649

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

RELIEFUL - Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel neesențiale. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

REȚEA HIDROGRAFICĂ - Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic , cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase.

Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

CLIMA - Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații:

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specific ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

FAUNA ȘI FLORA - Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măceșul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerparița ș.a.

CONDIȚII GEOTEHNICE - Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albie părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

RISCURI NATURALE - Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al

Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		10

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Incinta va beneficia de două accese: un acces din Calea Victoriei (latura estică) și un acces din aleea situată în vecinătatea nordică a parcelei. Se vor propune câte 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa(apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cat si subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și O.M.S. nr. 119/2014.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Capacitățile de transport admise vor respecta legislația în vigoare pentru drumurile publice din O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare, cât și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În proximitatea Nordica si Sudica a terenului reglementat se află Zona Rezidențiala, prin reglemăntările propuse terenul studiat se încadrează în caracteristicile funcțiunil din zonă. Totodata in vecinatatea Vestica se afla Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent terenul studiat are catergoria de folosința Curți Construcții.

În contextul în care, în imediata vecinătate se află zona rezidențială cât și zona de servicii, a se impune ca terenul ce face obiectul prezentei documentații să fie reglementată cu funcțiuni mixte.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

ALIMENTARE CU APĂ

– Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.

CANALIZARE

– Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

– Confrom avizului de amplasament de la REȚELE ELECTRICE BANAT

TELECOMUNICAȚII

– Confrom avizului de amplasament de la ORANGE ROMANIA S.A.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

– Confrom avizului de amplasament de la DELGAZ GRID S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRULUI NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mediu, cu precădere locuințe, instituții, servicii, din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea, destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU. Prin realizarea documentației este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan având categoria de folosință curți construcții, în locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Reglementările propuse prin aceasta documentație sunt oportune și se încadrează în planul de dezvoltare al Municipiului Arad. Pentru elaborarea acestei documentații a fost emis de către Primăria Municipiului Arad certificatul de urbanism cu numărul 422 din 19.03.2024.

Conform prevederilor legale proiectul a fost supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 2701/2010.

Pentru această documentație s-a obținut Avizul de Oportunitate cu nr. 18 din 19.06.2024 emis de Primăria Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

TOPOGRAFIA - Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. TOPO SERVICE S.R.L., ing. Lazar Dorel din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale trenului variază între 108.44 și 107,74NMN

pe direcția Nord-Sud și 108,94 și 107,72 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 70cm respectiv 122cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

STUDIUL GEOTEHNIC - Considerând scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-a efectuat un foraj. Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca - 0,70m;
- argila nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda strat interceptat pana la cca -1,10m adancime;
- nisip mare cu rar pietris cafeniu cenușiu micaceu umed la partea superioara si saturat in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

La data efectuării lucrărilor pe teren freaticul a fost interceptat în forajele executate sub forma de infiltrații la -2,10m adancime prezentand nivel stabilizat la -1,80m adancime.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasificarea construcției după Categorie de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		10

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Terenul apt de fundare este constituit din argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru aceasta faza (PUZ) este de:

$$D_{\min} = -0.90\text{m adancime fata de nivel teren actual}$$

Obs: Pentru fiecare imobil care urmeaza a fi edificat pe acest amplasament se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare.

Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00\text{ m}$, $D_f = 2,00\text{ m}$):

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 220\text{ kPa}$$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 21870/2024 precum si cerintelor standard NE 012-2022 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC1" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC1 + XF1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica NE 012-2022 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC1 pentru fundatii sub nivel de inghet :

- clasa minima de rezistenta a betonului de C20/25.
- raport maxim a/c = 0,65
- dozaj minim de ciment : 260 kg/m³;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG care se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial și servicii.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea, destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Incinta va beneficia de un acces din Calea Victoriei (latura estică). Se vor propune câte 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și O.M.S. nr. 119/2014.

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public. Parcajele vor fi amplasate la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform O.M.S. nr. 119/2014.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea următoarelor zone și subzone:

LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SV: SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
Cc – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se face după cum urmează:

LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- La minim 0 m față de limita din Nord (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Nord)
- La minim 15m față de limita din Vest (etajul retras la minim 16,5 m față de limita din Vest)
- La minim 7m față de limita din Sud (etajul retras la minim 8,5 m față de limita din Sud)
- La minim 0 m față de limita din Est (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Est)

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală zonă studiată	24640,00	100,00%	24640,00	100,00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,01%	5861,00	23,79%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,86%	6866,00	27,86%
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	6829,00	27,72%	6829,00	27,72%
ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE	233,00	0,95%	1521,00	6,17%

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

3.5.1. Zona LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	17 m
H maxim cornișă	14 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2
POT spațiu verde	min. 25%

Caracterul zonei:

- Zona are un caracter de locuire, servicii și dotări complementare locuirii

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, servicii și dotări complementare locuirii.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Construcții de locuințe colective la etaje;
- Spații comerciale la parter;
- Construcții pentru prestări servicii la parter;
- Dotări complementare locuirii la parter.

Funcțiunile complementare locuirii (dotările, spațiile comerciale și spațiile pentru prestări servicii) se pot amplasa exclusiv la parterul imobilului de locuințe colective propus, în cadrul zonei de implantare a construcțiilor din zona LS.

Dotări ale incintelor propuse:

- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, garduri și imprejmuiți, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante
- producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Locuirea propusă este de tip colectiv (locuințe colective). Numărul maxim de apartamente în cadrul imobilului propus este de 30.

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

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

Parcărilor se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public. Parcajele vor fi amplasate la o distanță de minimum 5 m față de ferestre, conform O.M.S. nr. 119/2014.

Conform **HCLM 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

3.5.4. Subzona SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii și rețele edilitare.

3.5.5. Subzona TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

3.5.6. Zona Cc – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parări, platforme și edilitare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă de pe strada Calea Victoriei.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă pe strada Calea Victoriei PE-ID, Dn 150 mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune un bransament cu diametru minim DN 50mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID, Dn 150mm existentă în apropierea amplasamentului pe strada Calea Victoriei.

Branșarea incintei la rețeaua de distribuție din zonă se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA.

Udarea zonelor verzi respectiv întreținerea zonelor carosabile și pietonale se propune a se realiza printr-un sistem de irigații cu aspersoare respectiv cișmele de spălare carosabil amplasate pe o rețea de irigație de incintă propusă.

STINGERE INCENDIU

Echiparea urbană a zonei studiate propuse implică conform P118-2018 asigurarea instalațiilor de stingere a incendiilor în următoarea variantă:

- *Instalații de stingere cu hiranți interiori ;*
- *Instalații de stingere cu hiranți exteriori .*

Se vor respecta prevederile P118 / 2018 respectiv scenariile de incendiu funcție de gradul de echipare în special pentru zona de servicii propusă.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de la clădirea propusă și le va evacua în canalizarea municipală existentă în zonă , în canalul existent la intersecția dintre străzile Calea Victoriei cu strada Feleacului PVC, Dn 300mm, printr-un racord menajer propus care va fi din PVC, Dn 200mm.

Apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitul și calității apei evacuate.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirea din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată, BETON, Dn 800mm de pe strada Calea Victoriei printr-un racord pluvial propus care se va realiza din PVC Dn 300mm.

Apele de pe platformele carosabile și de pe parările exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parări vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădire se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi marginale.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvial municipal existentă în zonă BETON, DN 800mm de pe strada Calea Victoriei. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

TELECOMUNICAȚII – Se va face prin racordare la rețele de telecomunicații.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – Se va face prin racordare la rețeaua din zona.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE - Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse de poluare prezente sunt activitățile casnice și cele generate de traficul rutier.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor întreprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apă menajeră vor fi colectate în canalizarea localității Arad.
- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectivă a deșeurilor
- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activități de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selectivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficul rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE - Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZAT - Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, de la fiecare construcție în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în bazinul de compensare aferent fiecărei construcții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR - Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoiul menajer va fi colectat periodic de către o firmă specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transportat în locuri special amenajate.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI - În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Terenul studiat nu se află aria cu potențial arheologic.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITAREA URBANĂ

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR DUPĂ CAZ

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă într-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

ELIMINAREA DISFUȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Nu se propune modificarea tramei stradale, se asigura accesul din căilor de comunicație existente și bransamentele la rețelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin reglementările propuse se fluidizează caile de acces, aferente zonei studiate și se asigura accesul la parcelele din configurația supusă aprobării. De asemenea se vor asigura toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investițiilor.

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Conform noului PUG care se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Principalele categorii de intervenție sunt

- Amenajarea acceselor rutiere

APERECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Din punctul de vedere ca elaborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Municipiului Arad.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul



Coordonator PUZ:



- VOLUMUL 2 -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII
COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE
AFERENTE**

BENEFICIAR

CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

• Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

• Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.*

• Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.

• Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.

• Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).

• Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare

• Regulamentele locale de urbanism intaresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de baza al realizării disciplinei în construcții

1.2. Baza legală a lucrării

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
- Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- HCLMA nr. 270 din 25.05.2022 "Clădire cu funcțiuni mixte",
- H.C.L.M. Arad nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- H.C.L.M. Arad nr. 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,
- H.C.L.M. Arad nr. 187 din 2024 privind stabilirea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

1.3 Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenurile studiate, identificate prin imobilele înscrise în C.F. nr. 342203 și 323070. Arad

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona reglementată se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr. 7852 din 30.04.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Arad.

2.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

2.3. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

2.4. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective

impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.5. Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, in funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, avand in vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.6. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărare a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, in condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

Se vor respecta toate normativele în vigoare și toate condițiile impuse prin avizele obținute pentru viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile reglementate prin acest Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism.

- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 5841 din 07.08.2025 emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

- 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. 422 din 19.03.2024;
 - Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 17 m, respectiv cota absolută maximă de 125,52 m (108,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17 m înălțimea maximă a construcției);
 - 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 autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
 - Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
 - 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 terenul sus menționat, 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;
 - Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
 - Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 4960 din 04.03.2025 emis de COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apă șo/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 prpprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui aviz de Soluție Tehnică
 - Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică
 - Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare
- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 2340 din 29.10.2025 emis S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE HIDROCARBURI S.A.
- Devierea rețelei de termoficare se va executa în baza unui proiect tehnic întocmit de către un proiectant autorizat; proiectul va fi depus spre avizare la S.C. CET HIDROCARBURI S.A., conform prevederilor Ordinului ANRSC nr. 91/2007.
 - Conductele de termoficare agent termic secundar se vor dimensiona astfel încât să poată prelua toți consumatorii potențiali din imobilele aflate pe traseul rețelei de termoficare racordate în prezent la SACET.
 - În proiectare se vor respecta toate standardele și normativele în vigoare, în special:
 - NP 029-02 – Normativ de proiectare, execuție și exploatare pentru rețele termice cu conducte preizolate;

- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 214940305 din 21.02.2025 emis de DELGAZ GRID S.A.
 - Fără condiții
- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 188 din 18.04.2024 emis de DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ ARAD.
 - Proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică
- Se vor respecta condițiile din avizul nr. 19790013 din 18.04.2024 emis RETELE ELECTRICE BANAT
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - Distanța de siguranță F06 Rev 0/ P-05-22 măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
 - Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conductă subterană de apă propusă și LES 20kV, LES 0,4 kV existente va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00;
 - 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;
 - Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ;
 - 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);
 - Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între peretele 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 ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00;

• Doamna Cucuiu Doina, în calitate de proprietară a imobilului înscris în CF nr. 323070 Arad, situat în Arad, Calea Victoriei nr. 3G, declară că este de acord cu întocmirea PUZ și RLU pentru „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente – pe terenurile înscrise în CF nr. 323070 Arad și CF nr. 342203 Arad”, așa cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 422/19.03.2024.

3.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

3.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

3.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul de securitate la incendiu nr. 1 122 361 din 19.03.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad.

3.4.2. Canalizare menajera

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de la clădirea propusă și le va evacua în canalizarea municipală existentă în zonă, în canalul existent la intersecția dintre străzile Calea Victoriei cu strada Feleacului PVC, Dn 300mm, printr-un racord menajer propus care va fi din PVC, Dn 200mm.

Apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitului și calității apei evacuate.

3.4.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirea din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată, BETON, Dn 800mm de pe strada Calea Victoriei printr-un racord pluvial propus care se va realiza din PVC Dn 300mm.

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcurile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădire se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi marginale.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele

stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvial municipal existentă în zonă BETON, DN 800mm de pe strada Calea Victoriei. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

3.5. Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de tesut urban și conformare spațială proprie.

3.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

POT maxim	40%
CUT maxim	2

3.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiarbancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

4.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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 permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

4.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul

4.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

4.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

4.6. Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirea va fi amplasată fata de aliniament, , după cum urmează:

LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- La minim 0 m față de limita din Nord (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Nord)
- La minim 15m față de limita din Vest (etajul retras la minim 16,5 m față de limita din Vest)
- La minim 7m față de limita din Sud (etajul retras la minim 8,5 m față de limita din Sud)
- La minim 0 m față de limita din Est (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Est)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte.

4.7. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Modul de amplasare a construcției în raport cu limitele dintre parcele se face după cum urmează:

LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- La minim 0 m față de limita din Nord (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Nord)
- La minim 15m față de limita din Vest (etajul retras la minim 16,5 m față de limita din Vest)
- La minim 7m față de limita din Sud (etajul retras la minim 8,5 m față de limita din Sud)
- La minim 0 m față de limita din Est (etajul retras la minim 1,5 m față de limita din Est)

5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

5.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

6.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. La realizarea și racordarea rețelelor edilitare se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute: avizul nr. 19790013 din 18.04.2024 emis de Rețele Electrice Banat, avizul nr. 2340 din 29.10.2025 emis de S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A., avizul nr. 214940305 din 21.02.2025 emis de Delgaz Grid S.A., avizul nr. AFO575936/21234/19723 din 20.02.2025 emis de Orange România S.A. și avizul nr. 17625 din 02.04.2025 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută 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 rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

6.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

7.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Nu sunt propuse parcelări. Construcțiile noi propuse se vor încadra în zona de implantare din planșa U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

7.2. Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim:	S+P+3E+Er
H maxim:	17 m
H maxim cornișă:	14 m

La stabilirea și verificarea înălțimii construcțiilor se vor respecta condițiile din avizul nr. 5841 din 07.08.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română (înălțime maximă 17 m, respectiv cota absolută maximă de 125,52 m).

7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

8.1. Parcaje

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public. Parcajele vor fi amplasate la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform O.M.S. nr. 119/2014 și condițiilor din avizul nr. 188 din 18.04.2024 emis de Direcția de Sănătate Publică Arad.

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.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

8.2. Spații verzi și plantate

Conform **HCLM 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 se vor respecta următoarele cerințe pentru fiecare funcțiune după cum urmează:

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

8.3 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac imprejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

9. Unități și subunități funcționale

Zona funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Zone și subzone funcționale teritoriului zonei reglementate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

LS: ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SV: SUBZONĂ SPAȚIU VERDE

TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ

Cc – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală zonă studiată	24640,00	100,00%	24640,00	100,00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,01%	5861,00	23,79%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,86%	6866,00	27,86%
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	6829,00	27,72%	6829,00	27,72%
ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE	233,00	0,95%	1521,00	6,17%

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

10. Zona LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	17 m
H maxim cornișă	14 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2
POT spațiu verde	min. 25%

Caracterul zonei:

- Zona are un caracter de locuire, servicii și dotări complementare locuirii

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, servicii și dotări complementare locuirii.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

- Construcții de locuințe colective la etaje;
- Spații comerciale la parter;
- Construcții pentru prestări servicii la parter;
- Dotări complementare locuirii la parter.

Funcțiunile complementare locuirii (dotările, spațiile comerciale și spațiile pentru prestări servicii) se pot amplasa exclusiv la parterul imobilului de locuințe colective propus, în cadrul zonei de implantare a construcțiilor din zona LS.

Dotări ale incintelor propuse:

- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiuri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante
- producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Locuirea propusă este de tip colectiv (locuințe colective). Numărul maxim de apartamente în cadrul imobilului propus este de 30.

13. Subzona SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstrucative, construcții provizorii și rețele edilitare.

14. Subzona TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstrucative, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

15. Zona Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parcuri, platforme și edilitare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Conform noului PUG care se află în stadiul - Etapa VIII - PUG definitiv - Redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

arh. [Redacted]



Coordonator RUR:



STUDIU DE ÎNSORIRE

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: "PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
- Amplasament: Mun. Arad, Jud. Arad,
CF nr. 323070, 342203,
- Beneficiar: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- Faza de proiectare: P.U.Z.
- Data: APRILIE 2026

02. REGIMUL JURIDIC

- terenul sunt situat în intravilan

- **CF nr. 323070** – Arad, (teren curți construcții în intravilan) cu o suprafață de 722 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului de 18,5 m către Calea Victoriei, fără sarcini, în proprietatea lui Cucuiu Doina.
- **CF nr. 342203** – Arad, (teren curți construcții în intravilan) cu o suprafață de 566 mp. Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului de 13,7 m către Calea Victoriei, fără sarcini, în proprietatea lui Cucuiu Silviu Alexandru.

03. REGIMUL TEHNIC

- Accesul se realizează de pe Calea Victoriei.
- Regimul de înălțime al construcțiilor este de max (S)+P+3E+Er.
- funcțiuni propuse: Locuințe colective și funcțiuni complementare.
S teren = 1288 mp.

04. DATE DESPRE CONSTRUCȚIILE PROPUSE

Este prevăzută o parcelă independentă, cu funcțiunea de Locuire colectivă și funcțiuni complementare. Aliniamentul la stradă se află pe limita de proprietate, retragerea posterioară de 15m, iar retragerea laterale spre sud este de min. 7m pentru P+3 și 8,5m pentru Er. (conform planșei U03. Reglementări urbanistice).

Zona LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	17 m
H maxim cornișă	14 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2
POT spațiu verde	min. 25%

05. BAZA LEGALĂ

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin Ordinul nr.994/2018 prevede următoarele:

"Capitolul 1. Norme de igienă referitoare la zone de locuit.

Art. 3

- (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)." Studiul de însorire se realizează doar în cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte sau se solicită acest studiu.

S-a realizat verificarea în proiect, atât a poziției clădirilor existente sau propuse în zonă, cât și a înălțimii acestora.

Cota teren: aprox 108,00 m (referința sistem nivelmetric Marea Neagra)

Înălțime clădire în punctul cel mai avansat pentru zona de interes

Clădirile învecinate sunt la distanțele următoarele față de terenul studiat:

- La nord – 4,1 metri față de cea mai apropiată clădire.
- La sud – 6,5 metri față de cea mai apropiată clădire.
- La est – 40,8 metri față de cea mai apropiată clădire.
- La vest – 5,2 metri față de cea mai apropiată clădire.

06. DATE DE INTRARE PENTRU STUDIU DE ÎNSORIRE

Coordonate teren:

46° 11' 07.50" N 21° 18' 29.60" E

Cota nivel teren:

107.00m – 108.00m, sistem referință nivelmetric Marea Neagră.

Sursa: măsuratori topografice realizate de ing CIUREA CLAUDIU, persoana autorizată.

Pentru măsuratori s-a folosit stația totală Leica TCR 1105.

07. Metode de calcul utilizate

Pentru realizarea studiului de însorire s-a realizat un model 3D în baza măsurătorilor topografice realizate în teren, modelul cuprinzând clădirea propusă prin PUZ, conform Certificatului de Urbanism nr. 422/19.03.2024, clădirile pentru locuire individuala sau colectivă existente, precum și clădirile aprobate în alte documentații de urbanism din zonă.

Programul de calcul utilizat este ArchiCAD Ver. 27.0.0 (BN. 3002,9, Numar licență 3-3573406)

Datele referitoare la poziția geografică, altitudine și orientare cardinal au fost introduse în program.

Pentru calcul s-a utilizat funcția automată de realizare a studiilor de însorire „Create Sun Study”.

Data stabilită pentru calcul: solstițiu de iarnă, 21 decembrie, în intervalul orar cuprins de la răsărit până la apus. S-a realizat o serie de simulări de umbră, cu un pas de 1 ore.

Seria de imagini realizate este prezentată în planșele anexate.

08. Rezultate

Conform calculului realizat, clădirea propusă pe parcela rezultată în urma PUZ respectă Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin Ordinul nr.994/2018 (prevederile privind însorirea minimă a spațiilor de locuit) la data solstițiului de iarnă (21 decembrie – în intervalul orar 9:00 - 16:00).

9. Surse de eroare

Studiul de însorire, fiind o simulare bazată pe măsurători fizice, este afectat de erori. Dintre acestea, erori cu valori ce pot influența rezultatele pot fi grupate în următoarele categorii:

Erori de model. Sunt erori provenite din imperfecțiunea simulării matematice a unui model fizic complex. Se datorează simplificării modelului fizic la suprafețe regulate, perfecte geometric și la modelarea unei zone relative restrânse. Pentru limitarea efectelor unor elemente situate la distanțe mai mari care să producă umbri s-a decis la eliminarea din studiu a perioadei de însorire în care elevația soarelui are valori de sub 5°.

Erori instrumentale. Constau în totalitatea erorilor cauzate de tehnica de măsurare (eroare de scală, punct nul și etalonare). Valorile posibile ale acestor erori (uzual +/- 1mm) nu sunt însă suficiente pentru a afecta semnificativ rezultatul.

Erori de observare apar inevitabil atât la măsurare cât și în cazul interpretării rezultatelor. În cazul studiului de față erorile de interacțiune și cele de metodă nu pot avea o influență semnificativă asupra rezultatului.

10. Concluzii si recomandări

Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

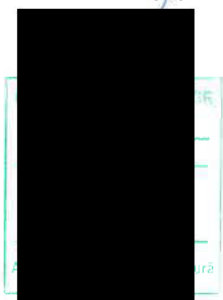
Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare – conform OMS 119/2014 – Cap. I, art. 3(1) – "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate"). Din analiza fatadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată și la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nicio camera de zi sau dormitor neavând fereastra exclusiv spre nord.

Pentru stabilirea certă a duratei reale de însorire pentru imobilele situate la nord este necesară realizarea de măsurători directe, la o data apropiată de solstițiul de iarnă, corelate cu funcțiunile spațiilor interioare.

Anexe:
U08 Studiu Însorire – 21 decembrie

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul



PLAN DE ACȚIUNE

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: " PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
- Amplasament: Mun. Arad, Jud. Arad,
CF nr. 323070, 342203,
- Beneficiar: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- Faza de proiectare: P.U.Z.
- Data: APRILIE 2026

02. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE DEZVOLTATOR

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către dezvoltator:

Toate cheltuielile vor fi suportate de către dezvoltator. Accesele organizate pe terenuri aflate în proprietatea privată a dezvoltatorului se vor executa prin grija și pe cheltuiala acestuia.

Dotările și amenajările edilitare se vor executa exclusiv prin grija și pe cheltuiala dezvoltatorului.

Costurile investiției care îi revin dezvoltatorului, în calitate de beneficiar al acestei documentații vor cuprinde cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă pe terenurile aflate în proprietatea sa.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

03. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Operațiuni cadastrale conform P.U.Z.	Dezvoltator	3 luni*
2	CONSTRUCȚII NOI	Dezvoltator	3 – 36 luni*
	Obținere Certificat de urbanism	Dezvoltator	3 luni*
	Obținere Autorizație de Construcție	Dezvoltator	9 luni*
	Începere lucrări conform Autorizației de Construcție	Dezvoltator	10 luni*
	Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție	Dezvoltator	36 luni*
	Recepția lucrărilor	Dezvoltator	36 luni*

*de la aprobare PUZ prin HCL

Dezvoltatori:

CUCHILORNIU ALB

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

arh. Feier Raul

Urbanism:

Arh. Tiron Andrei R.U.R.

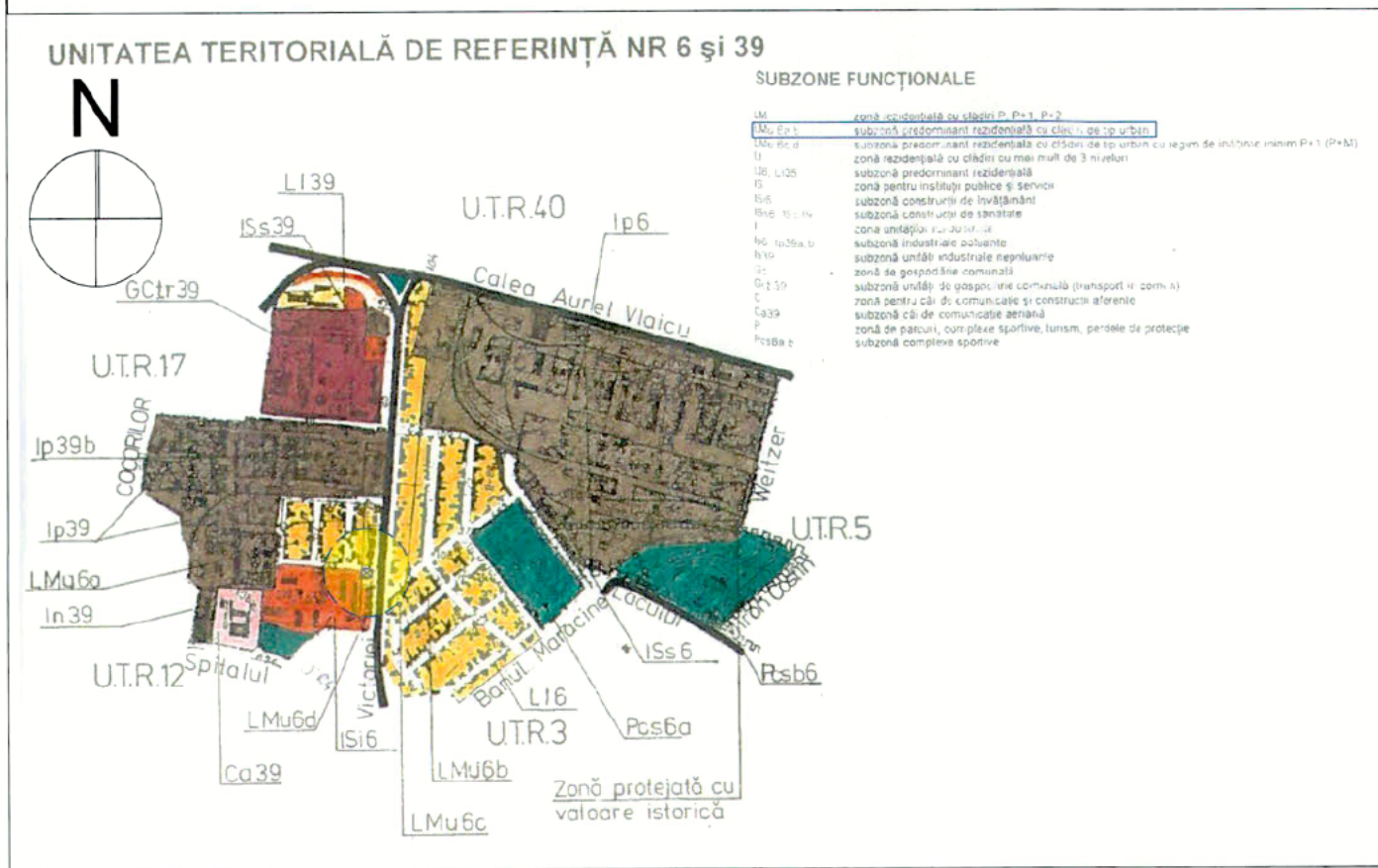
URBANISTILOR DE

U₂₁ D₂₂
LISTA CU DREPT DE SEMNAT

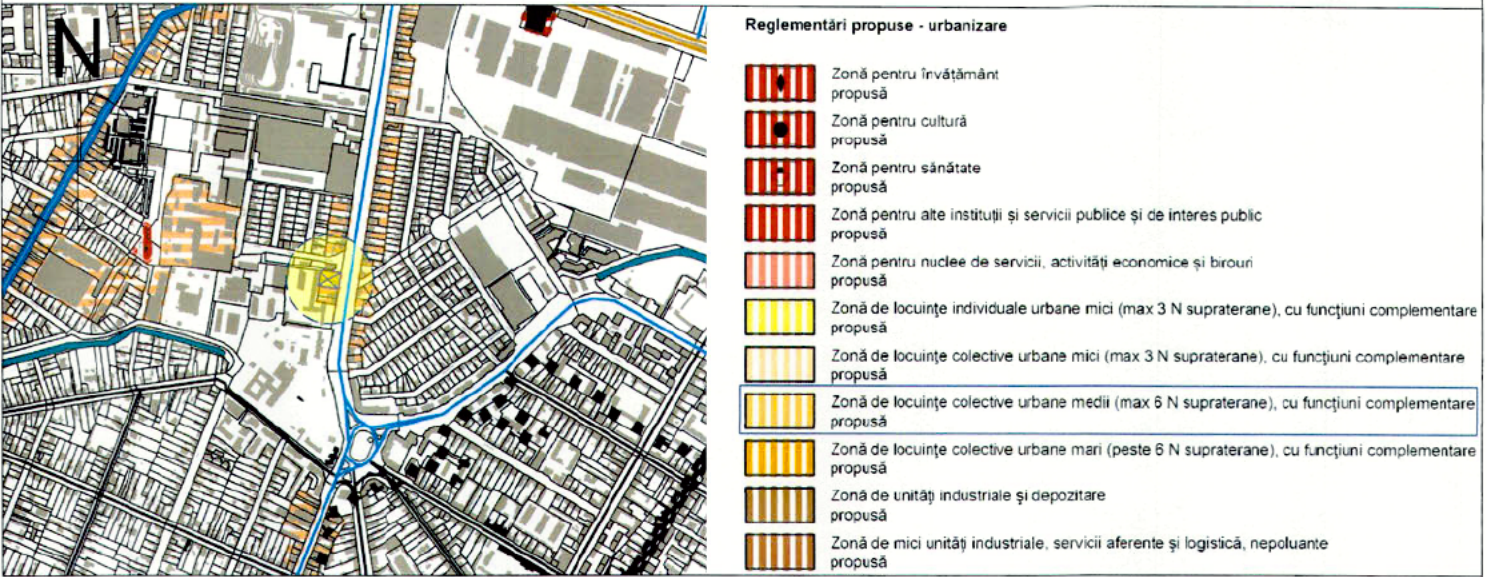
PLAN DE INCADRARE
SC 1:5 000



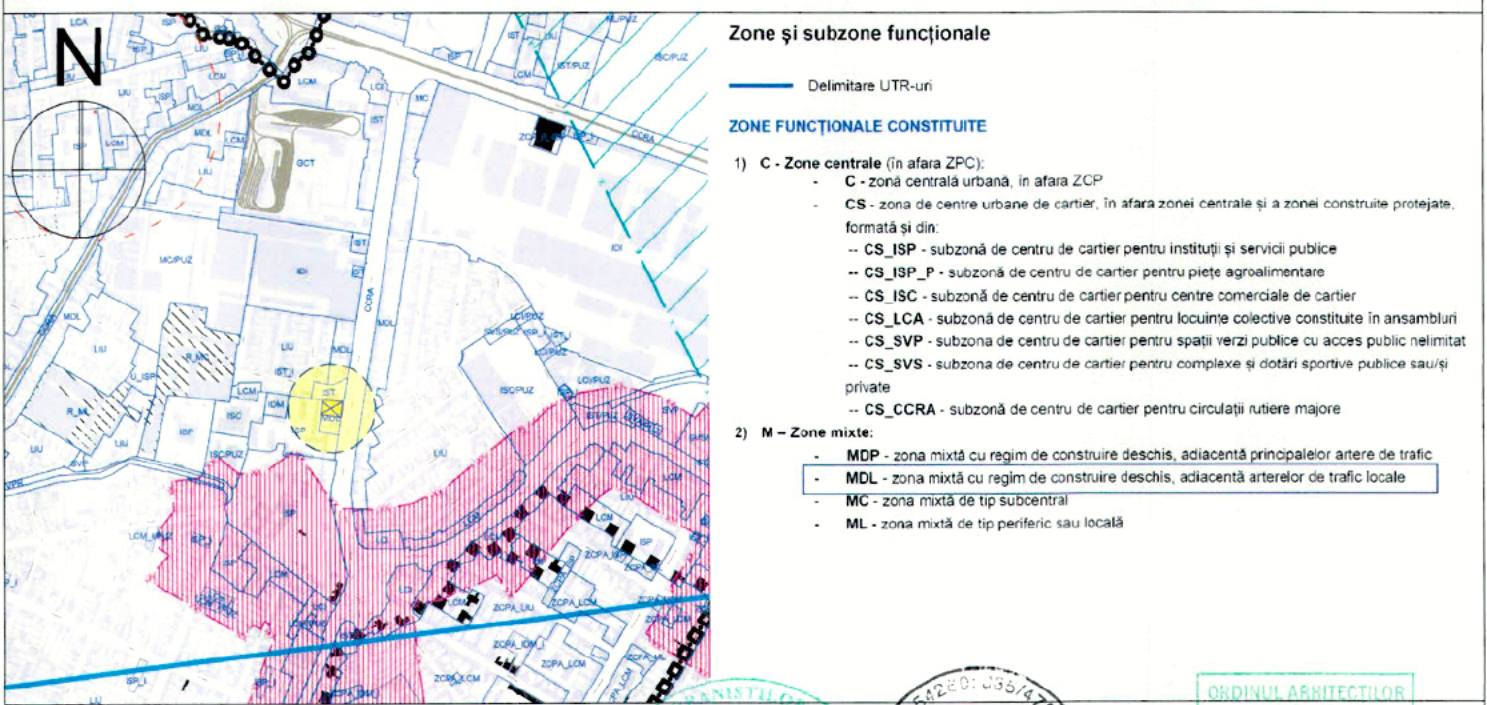
INCADRARE IN U.T.R. NR. 6 SI 39
SC 1:30 000



INCADRARE IN P.U.G. IN LUCRU
SC 1:15 000



INCADRARE IN P.U.G. IN LUCRU
SC 1:15 000



TEREN REGLEMENTAT

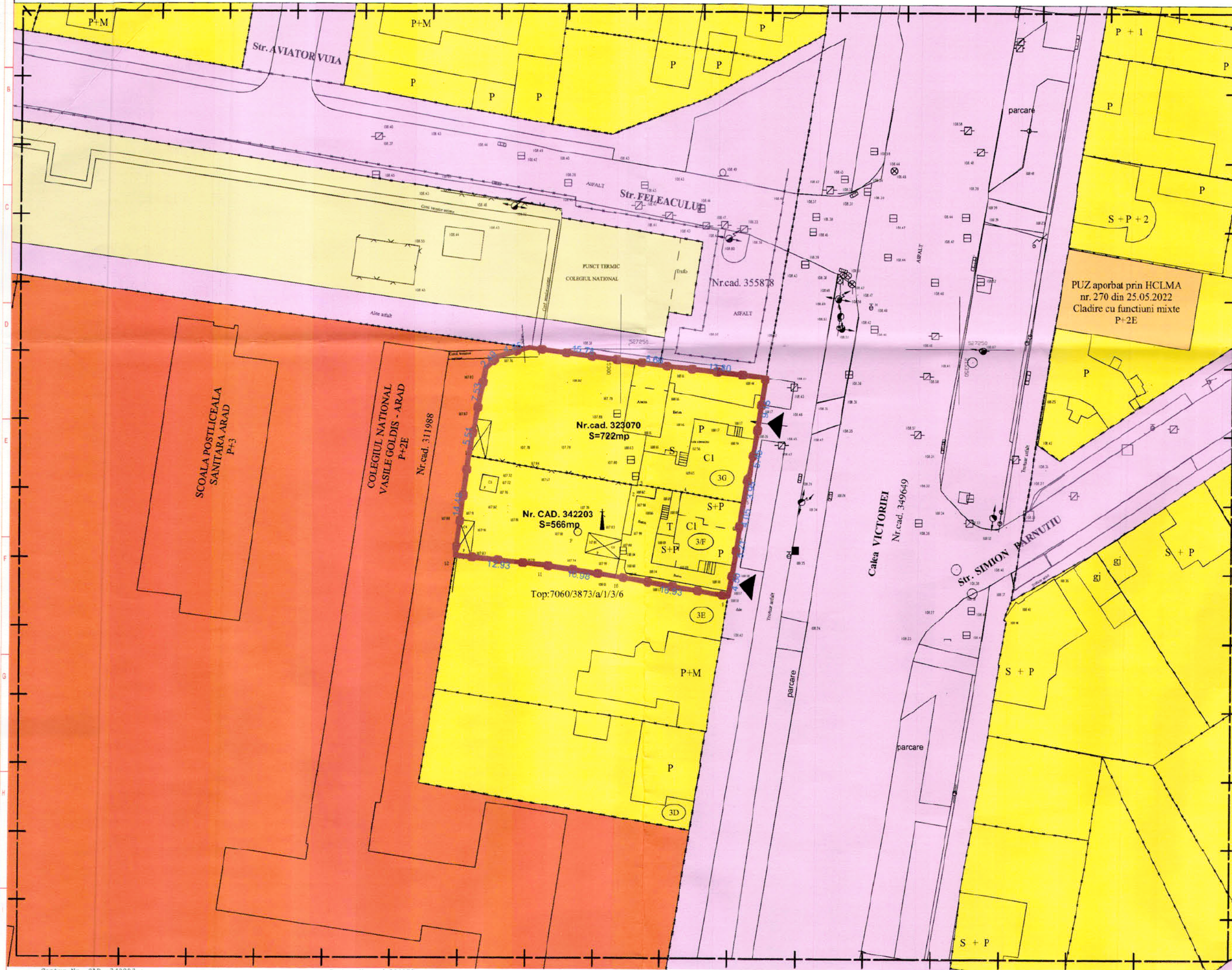


ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
9722
Raul Ioan
FEIER
Arhitect cu drept de semnatura

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar	Proiect nr :
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351				CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	115/2024
Amplasament:				Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:	Faza:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei		1:5000 1:30000 1:15000	"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul			Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Feier Raul			PLAN DE INCADRARE	U01

PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



Contur Nr. CAD. 342203 :

Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527234.2310	215277.4183	25.291	110.8101
2	527225.5570	215302.5460	0.154	11.3454
3	527230.1180	215302.5750	6.682	110.1221
4	527225.0600	215309.1730	9.270	110.5272
5	527227.5340	215318.3170	4.054	211.4810
6	527223.5455	215317.5898	0.150	100.0000
7	527223.5455	215317.7398	5.205	209.7502
8	527218.4017	215316.9433	4.500	211.4743
9	527213.9745	215316.1366	16.930	310.6012
10	527216.7807	215299.4408	10.977	309.8464
11	527218.4752	215288.5950	12.910	306.8757
12	527219.6690	215275.7400	0.000	0.0000
1	527234.2310	215277.4183		

Suprafata = 0.0566 Ha. = 566.4915 Mp.

Contur Nr. cad. 323070:

Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527247.0410	215280.0790	2.407	48.9321
2	527248.8290	215281.8080	6.845	82.3947
3	527250.1530	215286.4730	15.784	108.1248
4	527248.1440	215302.1290	5.657	108.2377
5	527247.4140	215307.7190	13.795	107.2606
6	527245.8441	215321.4444	4.697	209.5062
7	527241.1938	215320.7457	4.457	209.5144
8	527236.7920	215320.0820	5.446	211.7572
9	527231.4390	215319.0820	0.147	300.0000
10	527231.4390	215318.9350	3.954	209.9922
11	527227.5340	215318.3170	9.270	310.5272
12	527223.0600	215309.1730	6.682	310.1221
13	527236.1180	215302.5750	0.164	211.3454
14	527225.5570	215302.5460	22.825	310.8100
15	527233.8142	215280.0490	2.466	310.8112
16	527236.2510	215277.6183	0.083	9.2400
17	527234.3330	215277.6290	5.429	12.1043
18	527239.6440	215278.6550	7.533	12.1075
1	527247.0410	215280.0790		

Suprafata = 722.2312 Mp. = 0.0722 Ha.

Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
323070	CUCUIU DOINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa zid
342203	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa zid
			S total = 1288	

PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE

- DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT

- ZONA TEREN PROPUS SPRE REGLEMENTARE
- ZONE TEHNICO EDILITARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

ACCES

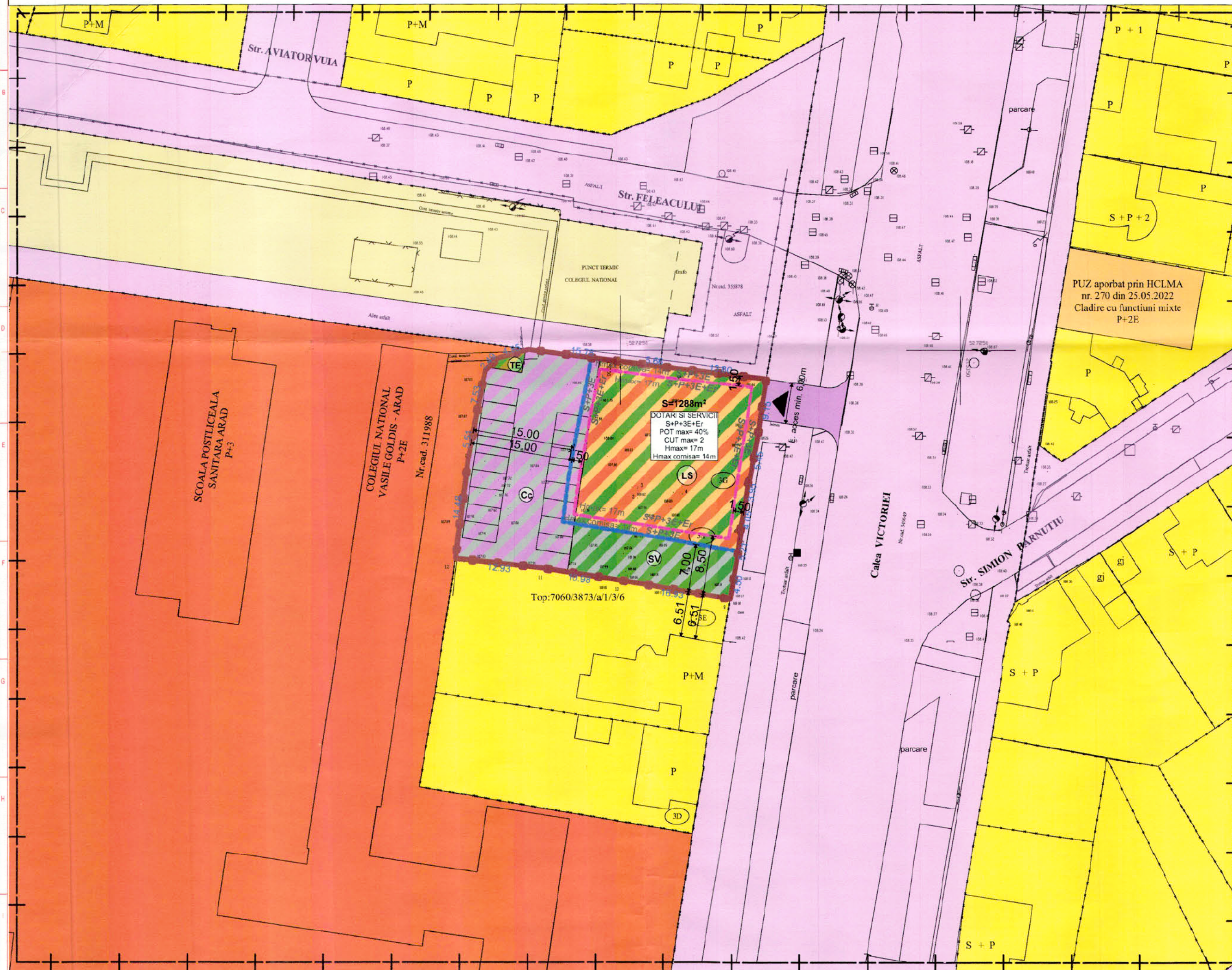
- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet



Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar	Proiect nr.:
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, Jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/4728/2018 Tel: 0757916351				CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	115/2024
Amplasament:				Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:	Faza:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei		1:500	"PUZ SI RIU - CONSTRUIRE IMOSIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul			Titlu planșă:	Planșă nr.:
Desenat	arh. Feier Raul			PLAN SITUATIE EXISTENTA	U02

PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală zona studiată	24 640,00	100,00%	24 640,00	100,00%
ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,01%	5861,00	23,79%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,86%	6866,00	27,86%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,72%	6829,00	27,72%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE	223,00	0,95%	1521,00	6,17%

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
Teren intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
- DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT

- ZONE TEHNICO EDILITARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

ACCES

- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet

ZONIFICARE PROPOS:

- LS - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SV - SUBZONA SPAȚIU VERDE
- Cc - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE
- TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONA DE IMPLANTARE
- ZONA DE IMPLEMENTARE ETAJ RETRAS

SIMBOLURI

- S=1288m² SUPRAFAȚĂ PARCELĂ
- ACCES

ZONIFICAREA FUNCTIONALA:
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

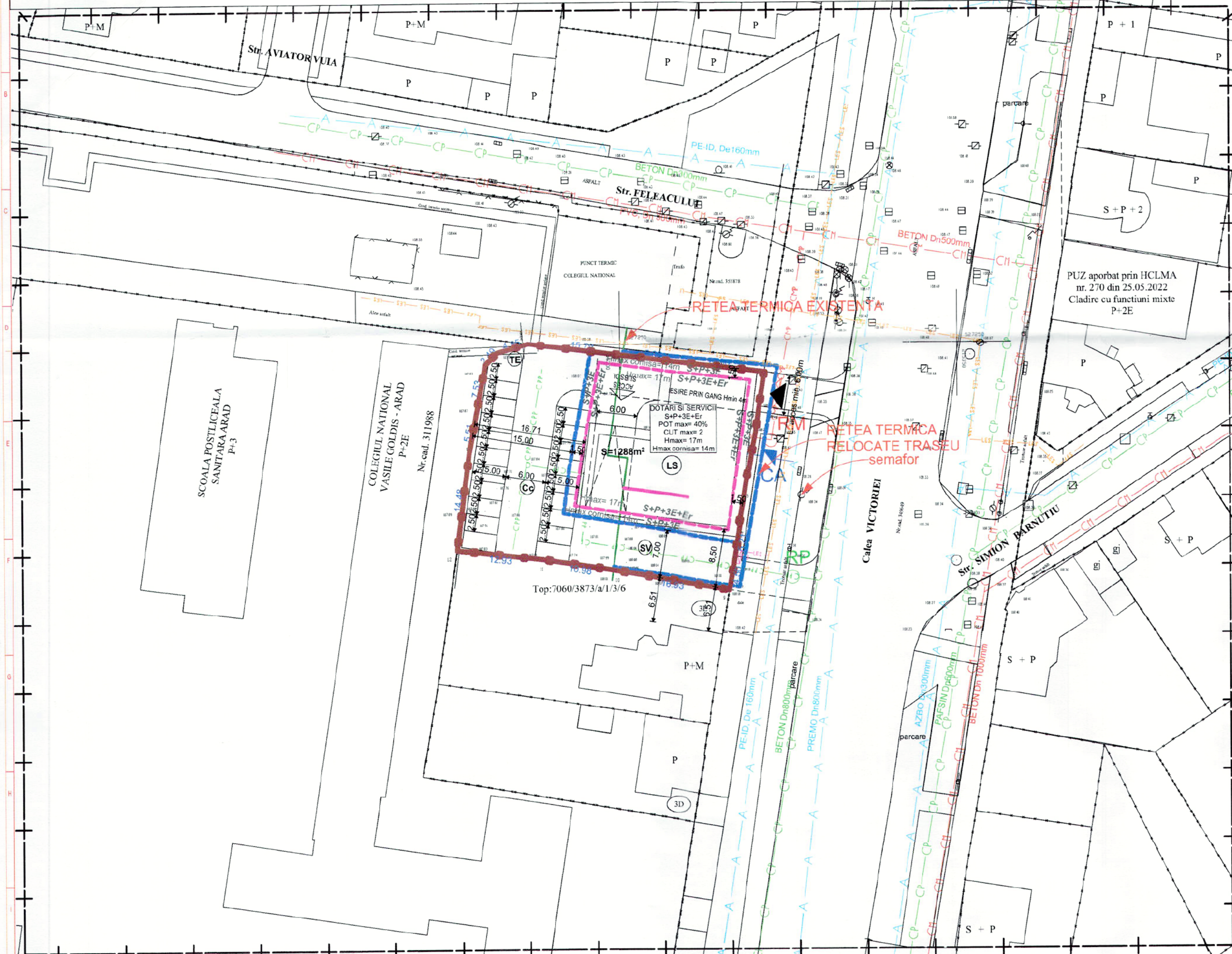
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2
- H. MAX. = 17,00m
- H. MAX. CORNISA = 14m
- S+P+3E+Er
- Spațiu verde min. 25%

Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351			Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 342370, Nr. C.F. 342203	Proiect nr : 115 /2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Denumire proiect: "PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; DOTARI SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei		1:5000, 1:500	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșă nr. U03
Proiectat	arh. Feier Raul				
Desenat	arh. Feier Raul				



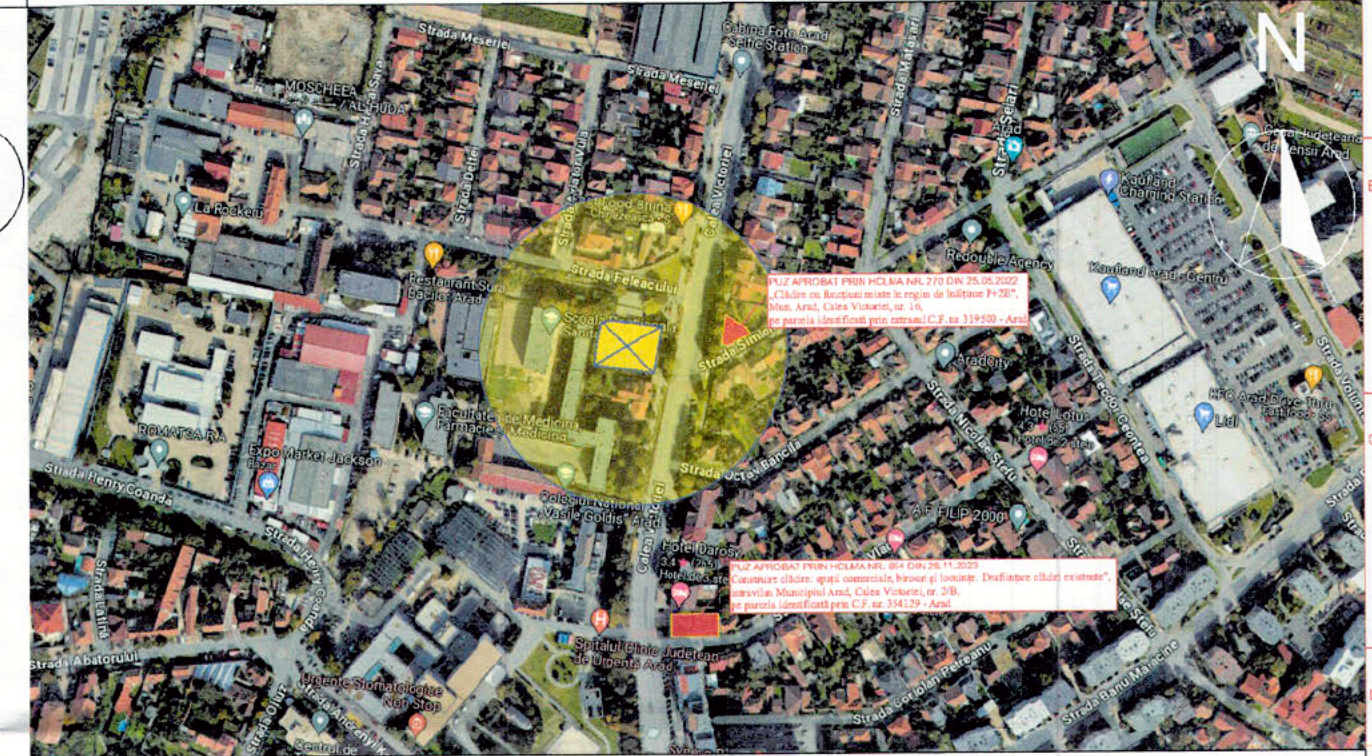
PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- — — — — LIMITE CADASTRALE
- — — — — LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- — — — — LIMITA ZONA STUDIATA

LEGENDA - HIDROEDILITARE :

- CH — CH — Conducta de canalizare menajera existenta
- CP — CP — Conducta de canalizare pluviala existenta
- A — A — Retea de distributie apa existenta
- CHp — CHp — Conducta de canalizare menajera propusa
- Ap — Ap — Retea de distributie apa propusa
- Cpp — Cpp — Conducta de canalizare pluviala propusa
- RM Camin de racord menajere propus
- RP Camin de racord pluvial propus
- CA Camin de apometru propus
- SHc Separator de namol si hidrocarburi propus

LEGENDA - ELECTRIC :

- LES — LES — LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA LES 20kv
- LES — LES — LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA
- FB FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUSA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA:
 LS - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 SV - SUBZONA SPAIU VERDE
 TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITAR
 Cc - ZONA CAl DE COMUNICATIE

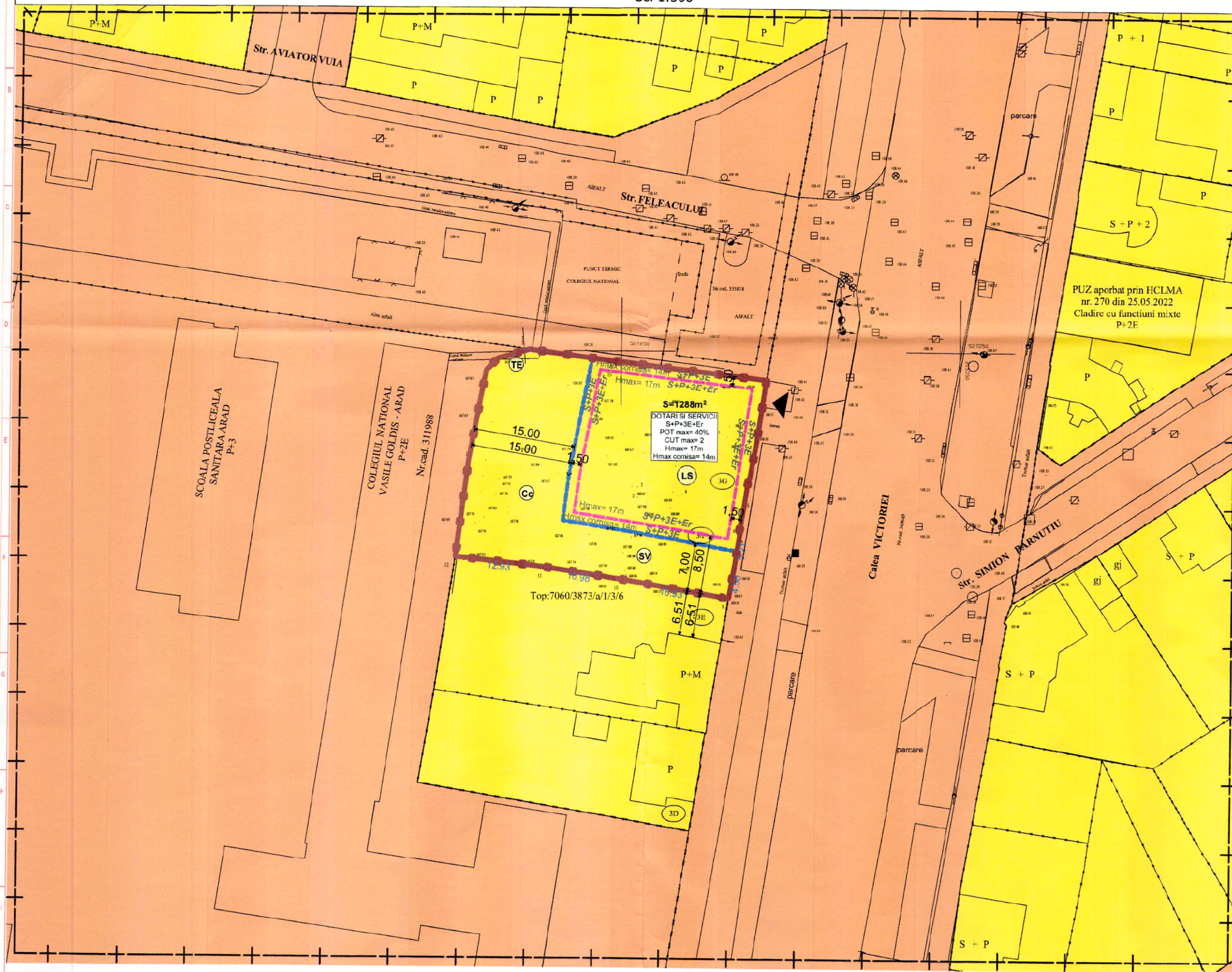
INDICI URBANISTI PROPUSI
 - P.O.T. MAXIM = 40%
 - C.U.T. MAXIM = 2
 - H. MAX. = 17.00m
 - H. MAX. CORNISA = 14m
 - S+P+3E+Er
 - Spatiu verde min. 25%



Verif. / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Exoptiza Nr. / Data	Proiect nr. :
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351			Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203	115 /2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:	Faza:
Seif Proiect	urb. Tiron Andrei		1:5000, 1:500	"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.
Proiectat	ing. Ivanovici Milorad		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Feier Raul		APRILIE 2026	REGLEMENTARI URBANISTICE - EDILITARE	U04

PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA DE IMPLANTARE
- LIMITA ZONA DE IMPLANTARE ETAJ RETRAS

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- PROPRIETATE PUBLICA
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA:
 LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
 TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
 CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

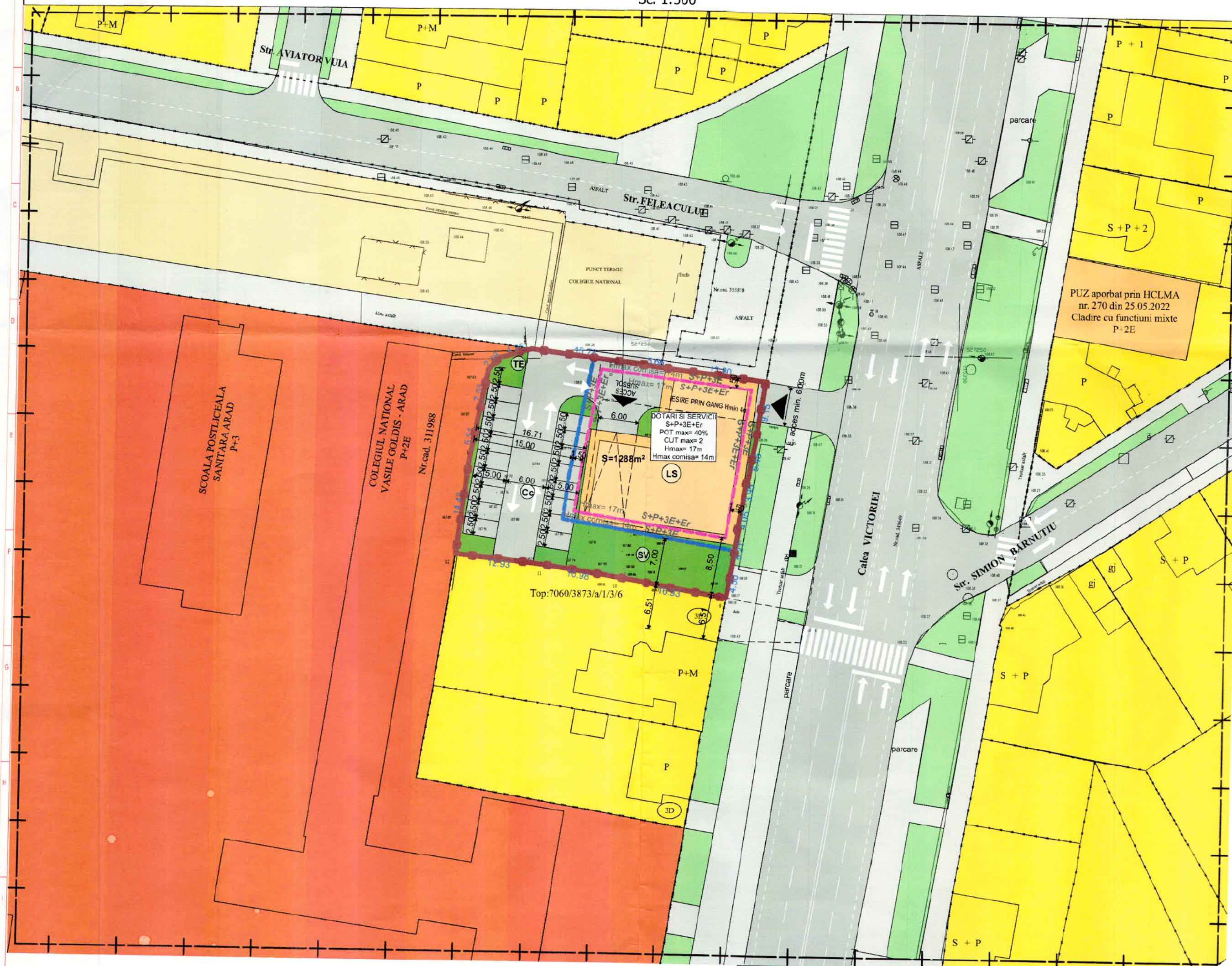
INDICI URBANISTICI PROPUȘI
 - P.O.T. MAXIM = 40%
 - C.U.T. MAXIM = 2
 - H. MAX. = 17,00m
 - H. MAX. CORNISA = 14m
 - S+P+3E+ER
 Spațiu verde min. 25%



Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351				Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	Proiect nr : 115 / 2024
Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203				Denumire proiect: "PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	Faza: P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei		000, 1:500		
Proiectat	arh. Feier Raul				
Desenat	arh. Feier Raul				

PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală zona studiată	24 640,00	100,00%	24 640,00	100,00%
ZONĂ REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,01%	5861,00	23,79%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,86%	6866,00	27,86%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,72%	6829,00	27,72%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE	223,00	0,95%	1521,00	6,17%

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
Teren intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- ZONE TEHNICO EDILITARA
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

- ACCES
- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet

MOBILARE PROPUASA

- CONSTRUCTII LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SPATII VERZI
- CAI DE COMUNICATII (carosabil si pietonal)
- PARCAJE
- ZONA DE IMPLANTARE
- ZONA DE IMPLANTARE ETAJ RETRAS

SIMBOLURI

- S=1288m² SUPRAFATA PARCELA
- ACCES

ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

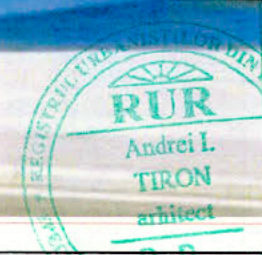
- LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
- TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
- Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

INDICI URBANISTI PROPUSI:

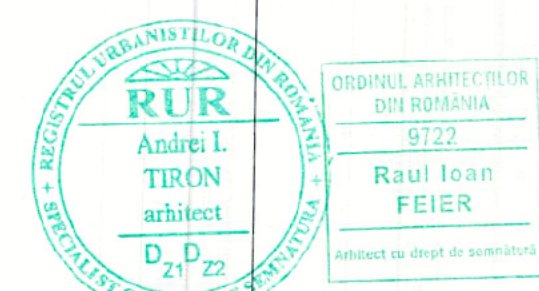
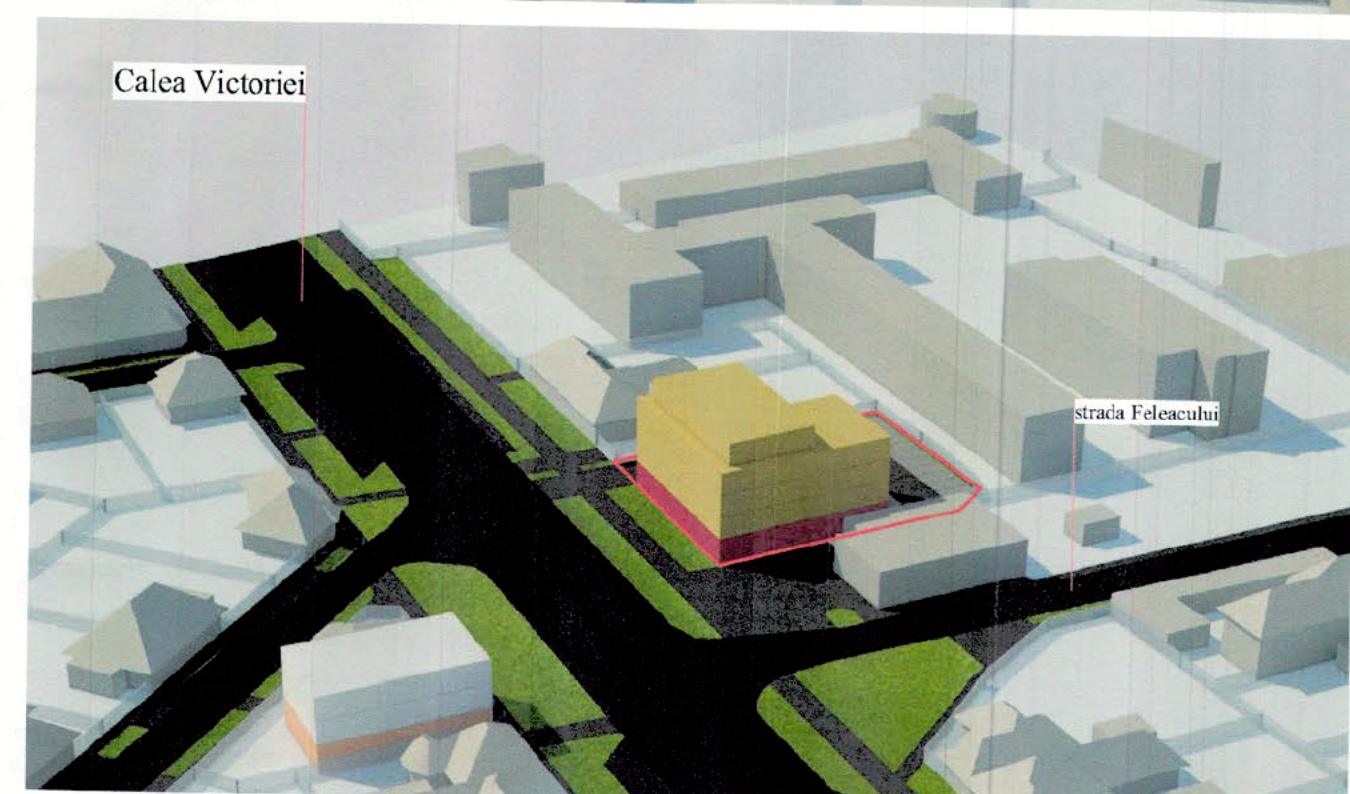
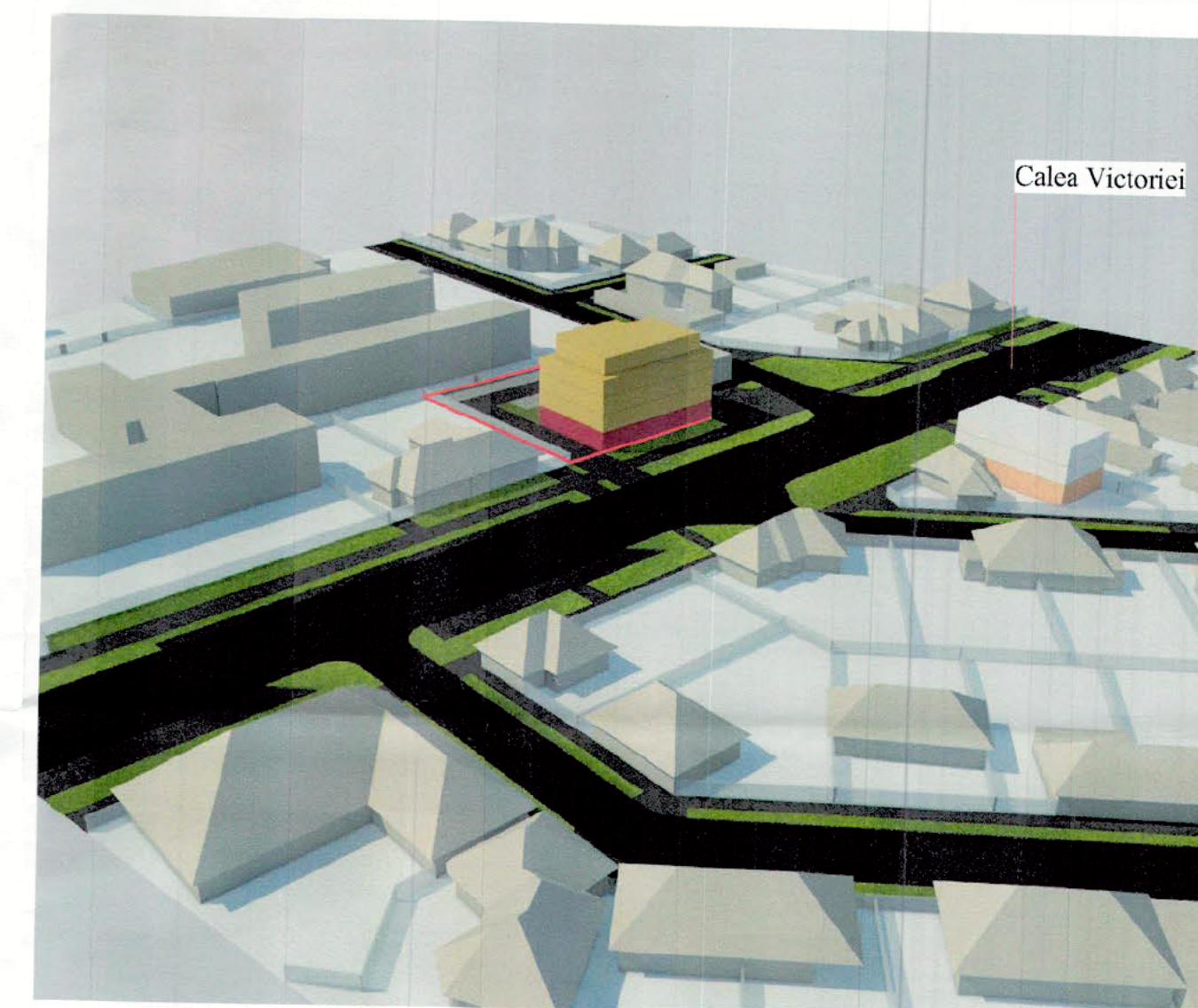
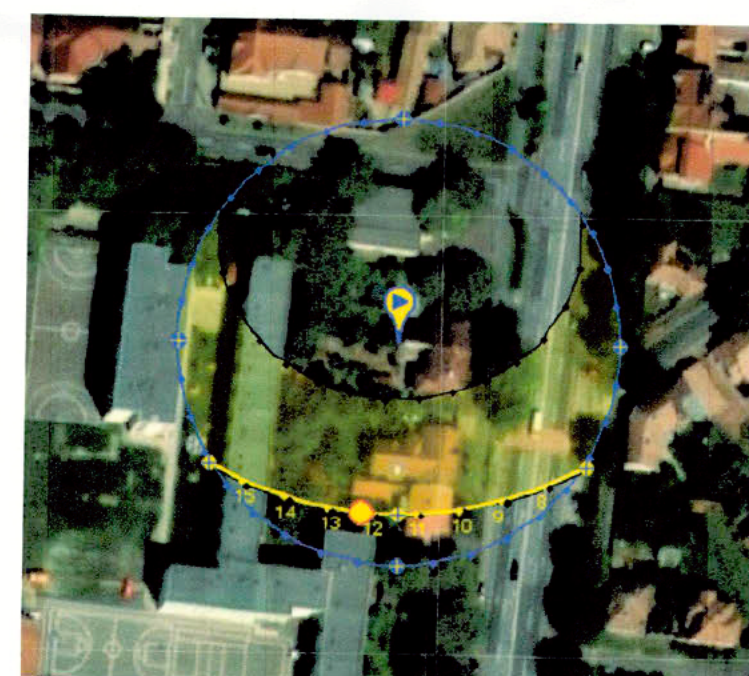
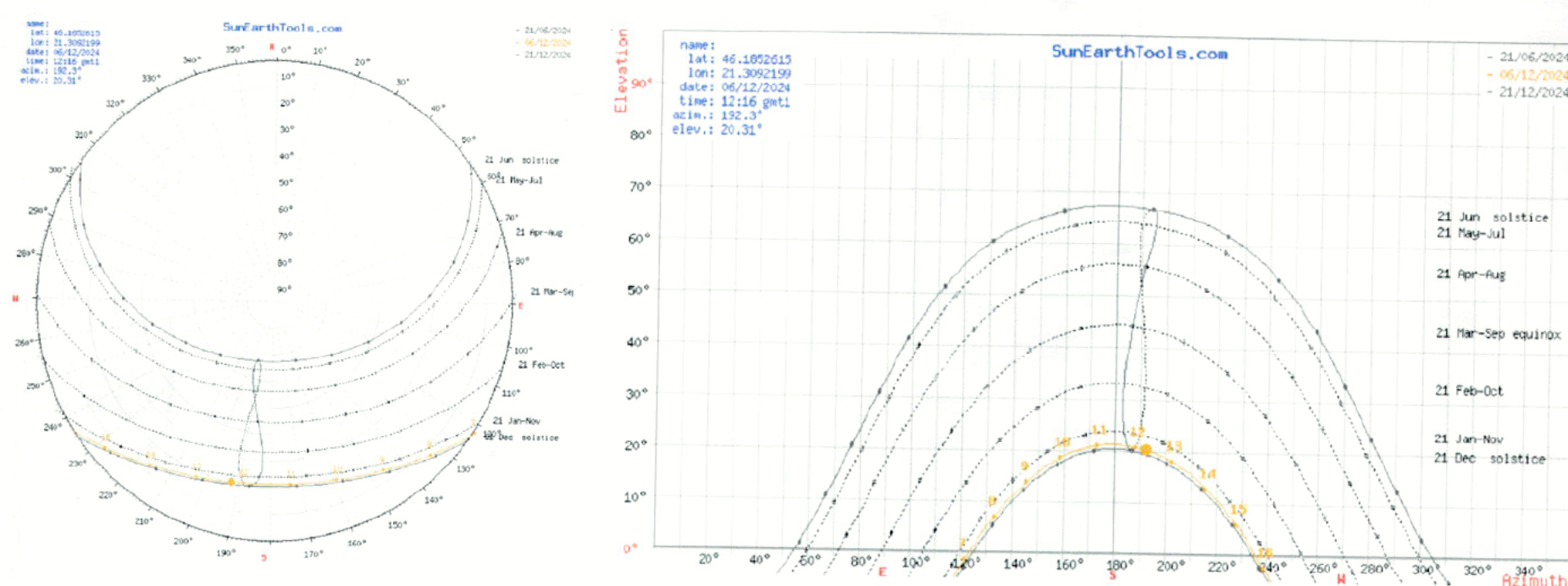
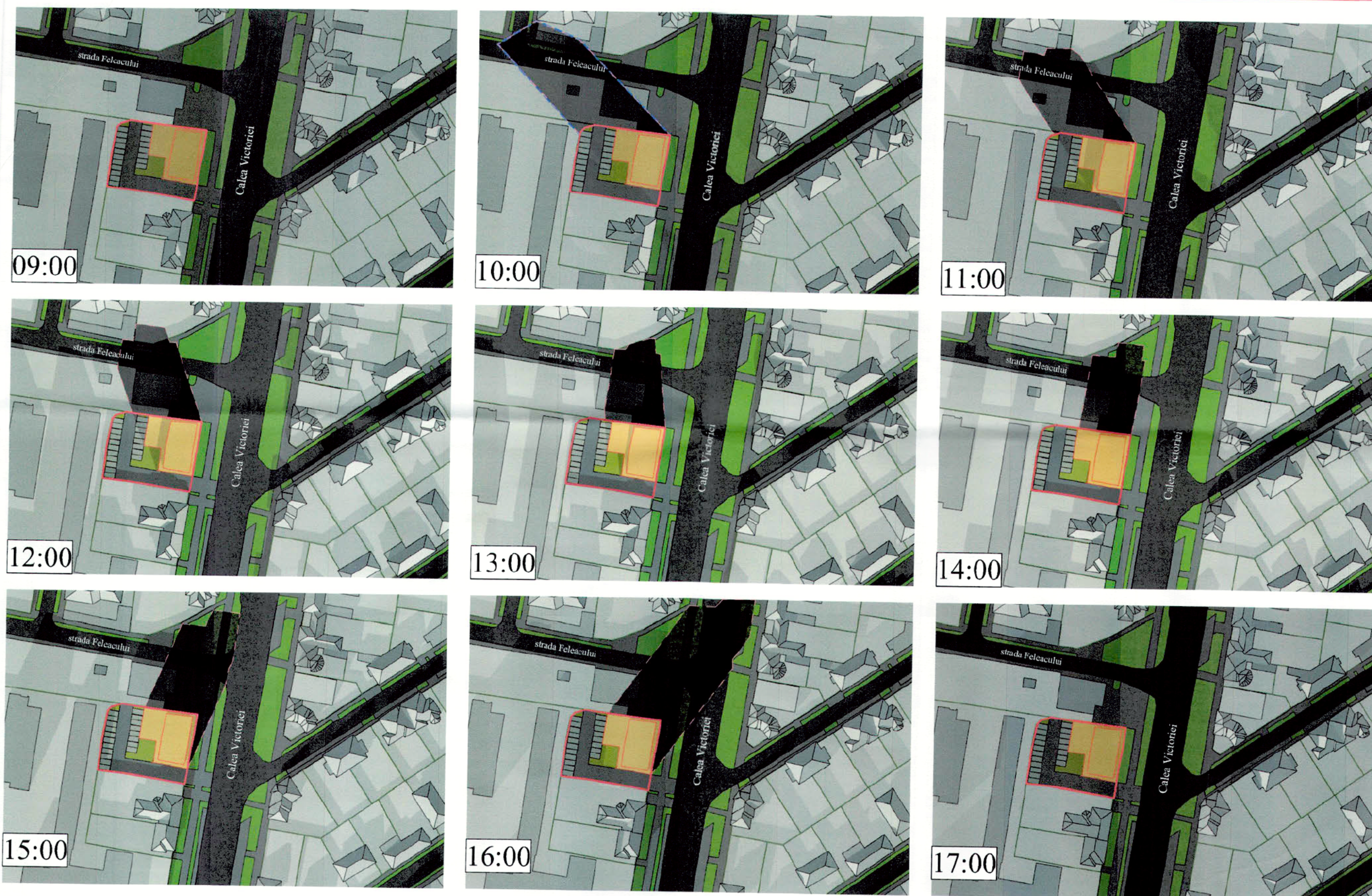
- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2
- H. MAX. = 17,00m
- H. MAX. CORNISA = 14m
- S+P+3E+ET
- Spațiu verde min. 25%

Verif/ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351			Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203	Proiect nr : 115 /2024
Specificatie	Nume			Denumire proiect: "PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei			Titlu plansa: POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA	Plansa nr. U06
Proiectat	arh. Feier Raul				
Desenat	arh. Feier Raul				





Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar	Proiect nr :
 S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351				CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	115 /2024
				Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Denumire proiect:	Faza:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei			"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul			Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Feier Raul			ILUSTRARE URBANISTICA	U07



Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare - conform OMS 119/2014 - Cap. I, art. 3(1) - "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate"). Din analiza fatadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată și la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nicio camera de zi sau dormitor neavand fereastra exclusiv spre nord.

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351		Beneficiar	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
Amplasament:		Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. C.F. 342203		Proiect nr.:	115/2024
Specificatie	Nume			Denumire proiect:	Faza:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei			"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"	P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul			Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Feier Raul			STUDIU ÎNSORIRE 21 decembrie	U08

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 885 / 2024

Întocmit astăzi, **10/04/2024**, privind cererea **34965** din **21/03/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr ... din

1. **Beneficiar:** CUCUIU SILVIU ALEXANDRU
2. **Executant:** Lazar Dorel Ionel
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC- P.U.Z.
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
INVENTAR	21.03.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
CERTIFICAT	19.03.2024	act administrativ	PRIMARIA ARAD
MEMORIU	21.03.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
ANEXA 23	21.03.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
PLAN	21.03.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 885 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN MUNICIPIUL ARAD, JUDETUL ARAD.

Măsurătorile topografice necesare pentru realizarea documentației de PUZ s-au efectuat pe suprafața de 1289mp din perimetrul imobilele înscrise în CF nr.323070; 342203 situat în intravilanul mun. Arad, Calea Victoriei, nr.3G și 3/F.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 422/19.04.2024

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.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
342203	Avertizare	Receptia 4187831: Imobilul TR-734-1 se suprapune cu terenul 342203 din <u>stratul permanent!</u>
323070	Avertizare	Receptia 4187831: Imobilul TR-734-1 se suprapune cu terenul 323070 din <u>stratul permanent!</u>
-	Avertizare	Receptia 4187831: Imobilul TR-734-1 se afla intr-o zona reglementata prin <u>L17/2014!</u>
-	Avertizare	Receptia 4187831: Imobilul TR-734-1 se afla intr-o zona reglementata prin <u>L17/2014!</u>

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan

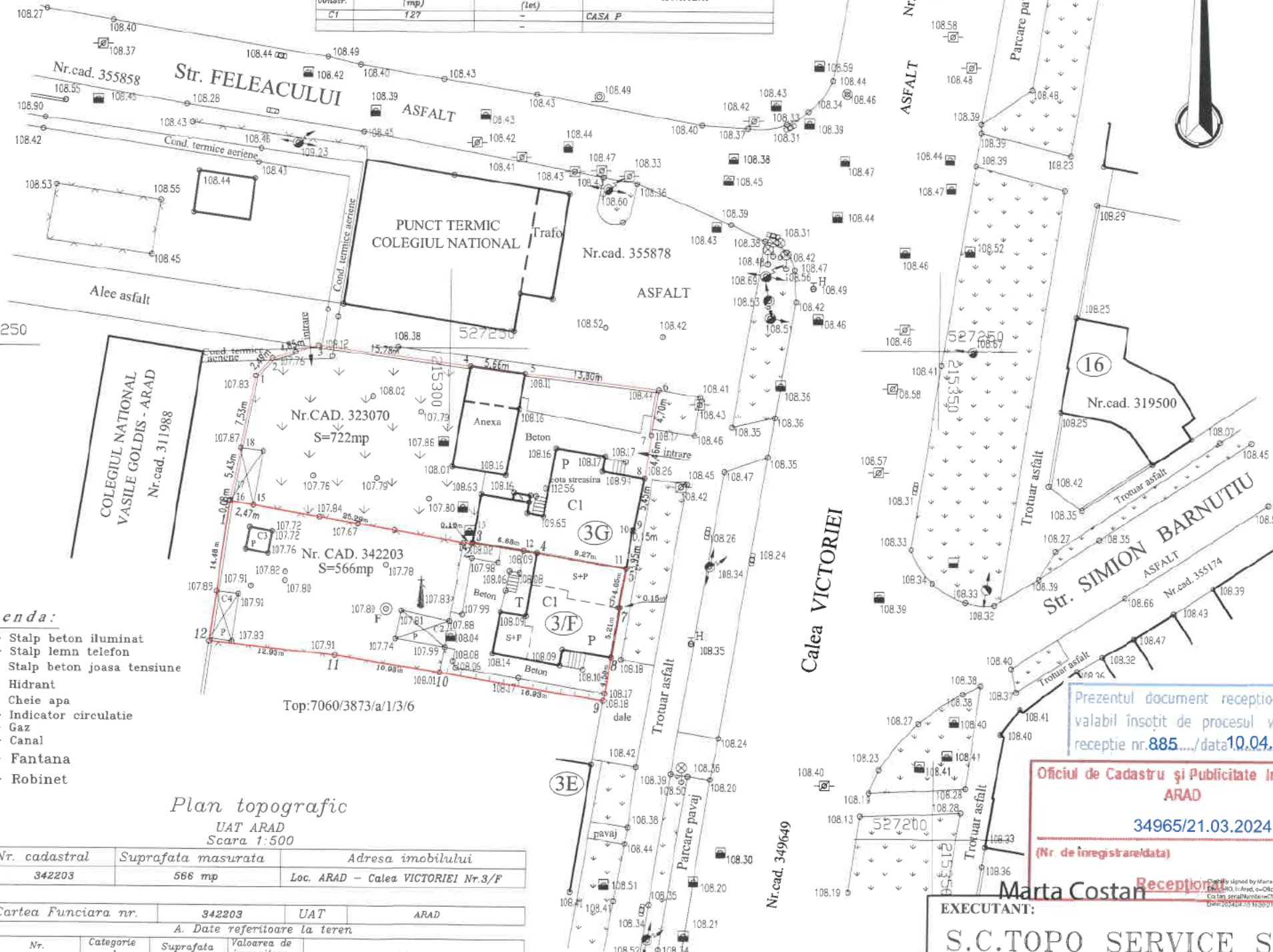
Digitally signed by Maria Costan
DN: c=RO, o=Arad, ou=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Maria Costan, serialNumber=CH177, st=Arad
givenName=Maria, ou=Costan
Date: 2024.08.30 14:05:45 +0200

Plan topografic

UAT ARAD
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
323070	722 mp	Localitatea ARAD - Calea VICTORIEI Nr.3G

Cartea Funciara nr.	323070	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
Nr.cad. 323070	CC	722	-
Total		722	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	127	-	CASA P



Legenda:

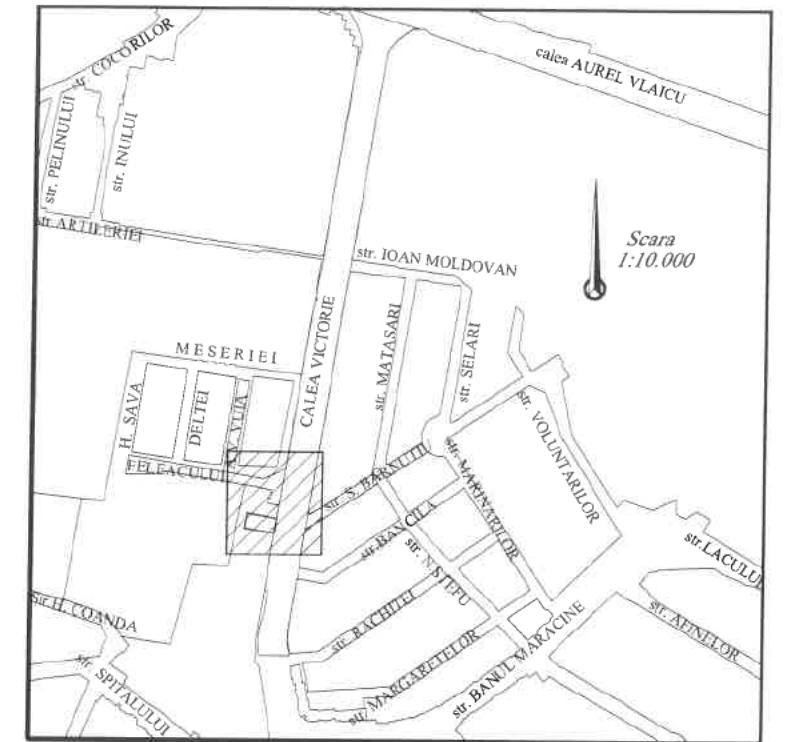
- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet

Plan topografic

UAT ARAD
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
342203	566 mp	Loc. ARAD - Calea VICTORIEI Nr.3/F

Cartea Funciara nr.	342203	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
342203	CC	566	-
Total		566	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	104	-	CASA S+P; Suprafata desfasurata:152mp
C2	14	-	ANEXA P
C3	5	-	ANEXA P
C4	11	-	ANEXA P

Scara
1:10.000

Contur Nr. CAD. 342203 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	527234.2310	215277.6183	25.291	110.8101
2	527229.9570	215302.5460	0.164	11.3454
3	527230.1180	215302.5750	6.682	110.1221
4	527229.0500	215309.1730	9.270	110.5272
5	527227.5340	215318.3170	4.054	211.4810
6	527223.5455	215317.5898	0.150	100.0000
7	527223.5455	215317.7398	5.205	209.7802
8	527218.4017	215316.9432	4.500	211.4743
9	527213.9745	215316.1366	16.330	310.6012
10	527216.7807	215299.4409	10.977	309.8664
11	527218.4752	215288.5950	12.930	306.8757
12	527219.8690	215275.7400	0.000	0.0000
1	527234.2310	215277.6183		

Suprafata = 0.0566 Ha. = 566.4915 Mp.

Contur Nr.cad.323070:

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	527247.0410	215280.0790	2.487	48.9321
2	527248.8290	215281.8080	4.849	82.3947
3	527250.1530	215286.4730	15.784	108.1248
4	527248.1440	215302.1290	5.657	108.2377
5	527247.4140	215307.7390	13.795	107.2606
6	527245.8441	215321.4444	4.697	209.5062
7	527241.1998	215320.7457	4.457	209.5144
8	527236.7920	215320.0820	5.446	211.7572
9	527231.4390	215319.0820	0.147	300.0000
10	527231.4390	215318.9350	3.954	209.9922
11	527227.5340	215318.3170	9.270	310.5272
12	527229.0600	215309.1730	6.682	310.1221
13	527230.1180	215302.5750	0.164	211.3454
14	527229.9570	215302.5460	22.825	310.8100
15	527233.8142	215280.0490	2.466	310.8112
16	527234.2310	215277.6183	0.083	8.2605
17	527234.3130	215277.6290	5.429	12.1043
18	527239.6440	215278.6550	7.533	12.1075
1	527247.0410	215280.0790		

suprafata = 722.2342 Mp. = 0.0722 Ha.

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr.885.../data 10.04.2024...Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD

34965/21.03.2024

(Nr. de inregistrare/data)

EXECUTANT:

S.C.TOPO SERVICE S.R.L.
ARAD

B-dul.:Vasile Milea 33/35 Tel.:253008

ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA
Masurat	Lazar Dorel	Dorel
Redactat	Pasca Lucian	Ionel
Desenat	Lazar Alexandra	Lazar
Verificat	Lazar Dorel	Lazar

Scara
1:500
Data
NOI 2023
X,Y sistem
STEREO'70

BENEFICIAR:

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU
CUCUIU DOINA

PLANSĂ

01

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL
NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE INTOCMIRE
P.U.Z SI RLU AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:
DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE.
Loc.ARAD, Cal. VICTORIEI Nr.3/F; Loc.ARAD, Cal. VICTORIEI Nr.3G;
Nr.CAD. 342203; Nr.CAD. 323070

Ca urmare a cererii adresate de către Cucuiu Silviu-Alexandru, cu domiciliul în mun. Arad, Sp. [redacted] județul Arad, înregistrată cu nr. 26568 din 27.03.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 44090 din 16.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 19.06.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, amplasament - Municipiul Arad, intravilan, Calea Victoriei, nr. 3/F, respectiv 3/G, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 342203 – Arad, nr. 323070 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 1.288,00 mp.

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

- **la nord:** Alee asphalt;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311988 – Arad – Colegiul Național Vasile Goldiș - Arad;
- **la est:** Calea Victoriei, identificată prin C.F. nr. 349649 – Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7060/3873/a/1/3/6 - locuință.

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 PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren situat în U.T.R. 6, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **destinația stabilită prin P.U.G.:** în U.T.R. nr. 6 – ISi6 – subzonă construcții de învățământ;
- **folosința actuală:** Curți Construcții, suprafața totală de 1.288,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiune propusă:** zonă rezidențială (locuințe colective), spații comerciale.

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 2,00;
- Regimul de înălțime maxim propus este S+P+3E+Er, cu o înălțime maximă propusă de 18 metri.

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. 422 din 19.03.2024.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 02.04.2024.

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

- accesul auto/pietonale se va realiza din Calea Victoriei, aflată la est de terenurile propuse 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 rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcărilor necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad;
- 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 și 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. 422 din 19.03.2024.

- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

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.

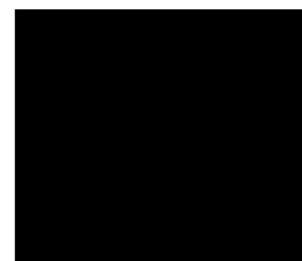
Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 422 din 19.03.2024, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 02.04.2024.

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

ARHITECT ȘEF

arh. Er



**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE
ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- Întocmire PUZ și RLU – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - Mun. Arad, CF 323070, CF 342203
- Beneficiar: Cucuiu Silviu Alexandru
- Proiectant – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Andrei I. Tiron proiect nr. 115/2024

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism (nume, prenume și adresă):

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet și afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr. 75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr. crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	12.04.2024-21.04.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monimente**

Beneficiar

Elaborator

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente
- Amplasament - Mun.Arad, CF 323070, CF 342203
- Beneficiar: Cucuiu Silviu Alexandru
- Proiectant – SCRIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Andrei I.Tiron proiect nr.115/2024

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si 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. 26568/27.03.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si 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 12.04.2024-21.04.2024, 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 12.04.2024 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 02.04.2024.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.35293/16.04.2024, proprietarul imobilului din mun.Arad Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele obiecții:

"1. Sunt împotriva investiției propuse din multiple rațiuni. În primul rând, o clădire cu locuințe colective cu parcare propusă pentru cele 19 autovehicule, ce se intenționează a fi realizată pe terenul alipit de proprietatea mea, va scădea drastic intimitatea specifică locuinței individuale pe care o dețin și va crește nivelul de zgomot atât la nivelul locuinței, cât și în zona curții, eliminând astfel principala rațiune pentru care populația optează pentru locuirea individuală.

De asemenea, clădirea de locuințe colective avută în vedere lângă proprietatea mea va afecta grav valoarea terenului și construcției S+P+M în care locuiesc, astfel că investiția propusă prin documentația de urbanism prejudiciază din toate punctele de vedere posibile valoarea proprietății mele, fără să aducă vreun avantaj zonei generale de amplasament, motiv pentru care aceasta (zona de amplasament) nici măcar nu este reprezentată în partea desenată a documentației,

Precizez că funcțiunea dominantă de-a lungul străzii Calea Victoriei este cea rezidențială - locuințe individuale în clădiri de tip urban P+1+M, printre care sunt inserate armonios clădiri destinate funcțiunilor complementare locuirii păstrând același regim de înălțime. Latura estică a Căii Victoriei este ocupată în cvasitotalitate cu locuințe individuale. Pe latura vestică a Căii Victoriei există 2 alinamente de locuințe individuale, flancate la sud, înspre zona "Intim", de o subzona construcții învățământ (Colegiul Național "Vasile Goldiș") și construcții sănătate (Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad), iar la nord, înspre UTA, de o subzonă unități industriale nepoluante. De-a lungul Căii Victoriei s-au dovedit inoportune locuințele colective, acestea sunt prezente doar la extremitățile arterei, cu un regim mare de înălțime.

Între clădirea Colegiului Național "Vasile Goldiș" și Str. Feleacului există în prezent un pachet omogen de 4 loturi ocupate cu locuințe individuale S+P și S+P+M amplasate la frontul stradal, aspect care este în totalitate trecut cu vederea în documentația amintită. Dincolo de Str. Feleacului, spre nord, există locuințe cu același regim de aliniere și înălțime, care de asemenea conferă zonei continuitate și omogenitate urbanistică și volumetrică. Inserarea între locuințele Parter și P+M a unei clădiri masive de locuințe individuale și funcțiuni complementare este inoportună din toate punctele de vedere, inclusiv al circulației auto, traficul pe Calea Victoriei fiind intens pe durata întregii zile, iar intrarea/ ieșirea din drumul cu prioritate se realizează deja cu dificultate.

2. Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată fără respectarea legislației în vigoare și pe baza unor omisiuni având ca scop vădit obținerea unor indicatori urbanistici care depășesc prevederile legale, astfel:

În partea desenată a documentației se constată că limita zonei studiate este absolut irelevantă, zona inclusă ca desen în planșa fiind caracteristică documentațiilor faza DTAC, nicidecum PUZ. Astfel, singurele imobile incluse în întregime ca suprafață în zona studiată sunt cele 2 care compun incinta reglementată. Acest demers are rolul evident de a ascunde publicului și autorității publice locale regimul tehnic al vecinătăților - locuințe Parter, P+M, în vederea eludării prevederii legale a prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,

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.

Construcțiile amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii, sunt locuința S+P+M pe care o deține (stânga) și construcția tehnico-edilitară Parter (dreapta). Dincolo de Str. Feleacului, pe aceeași parte a Căii Victoriei, există alte 2 construcții Parter. Corpul de clădire P+2E al Colegiului Național "Vasile Goldiș", amplasat în spatele incintei reglementate, nu poate fi considerat "clădire imediat învecinată", astfel că regimul de înălțime propus în incinta reglementată S+P+3+Er este ilegal, depășind cu cel puțin un nivel maximul permis de legislație.

Ținând cont de Articolul 47 al Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate într-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general și de documentația de urbanism prezentată, este evident că a fost studiată exclusiv incinta aflată în proprietatea initiatorului PUZ, fără nici un fel de raportare la vreo vecinătate, nicidecum la zona generală de amplasament, lucru care a afectat negativ propunerile prezentate.

De asemenea, prevederea unui CUT cu valoarea 2,00 pentru locuințele colective propuse depășește grav valoarea maximă admisă prin legislația în vigoare, corelată cu prevederile PUG Mun. Arad Aprobate pentru UTR nr. 6 și nr. 39.

Astfel, planșa "Unități teritoriale de referință" - parte integrantă a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

UTR nr. 6 CUT 0,60 ÷ 0,90

UTR nr. 39 CUT 0,50 ÷ 0,90

7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite în reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Este din nou evidentă depășirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maximă 1.08, în nici un caz 2.00.

3. Documentația intenție elaborare PUZ "Construire mobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente" a fost elaborată fără respectarea conținutului-cadru prevăzut în Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (3):

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Printre altele, din documentația elaborată lipsesc date esențiale, cum este:

- modul de integrare al investiției în zonă - nu sunt prezentate prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR 6 și 39, sunt omise cu desăvârșire datele urbanistice privind vecinătățile, prin reducerea zonei studiate la cele 2 parcele propuse spre reglementare și la drumurile publice adiacente
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință - aspecte ignorate tot mai datorită inoportunității unei astfel de investiții în zonă; din acest motiv, elaboratorul nu a făcut nici o referire în partea scrisă și pe panoul de informare a publicului la acest aspect - din rațiuni logice, nu există nici o remarcă la capitolul "argumentarea" pe panoul informare public afișat la frontul stradal.

De asemenea, zonele verzi propuse (20 %) sunt inferioare ca procent prevederilor Hotărârii nr. 572/2026 a CLM Arad privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, Art. 20 - Construcții de locuințe colective 25 %.

Asadar, documentația prezentată pentru informarea publicului este defectuoasă în primul rând prin propunerile unor funcțiuni și amenajări, accese carosabile care prejudiciază grav vecinătățile, afectând calitatea locuirii individuale, predominantă în zonă, apoi prin ignorarea voluntar a vecinătăților cu scopul depășirii prevederilor legale pentru indicatorii urbanistici propuși, și nu în ultimul rând prin neîncadrarea în conținutul-cadru prevăzut în legislație, de asemenea cu scopul vădit de a eluda prevederile legale privind cel puțin funcțiunea și indicatorii urbanistici.

Concluzii:

1. Datorită inoportunității investiției în zonă, acceptat tacit de către elaboratorul documentației, dar și a prejudiciilor pe care mi le cauzează o astfel de investiție, solicit modificarea funcțiunii propuse - locuințe colective și menținerea prevederilor PUG Mun. Arad aprobat - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

2. Pornind de la aspectele de nelegalitate a documentatiei prezentate mai sus, in situatia in care aceste probleme nu vor fi remediate, mă consider îndreptătit să solicit în instanță anularea actului administrativ al hotărârii consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal la momentul emiterii acestuia.

3. Consider neprofesional abordata documentatia prezentata, elaborata fara respectarea prevederilor legale, confirmând omisiuni intentionate, cu suspiciunea aplicarii stampilei de complezență de către Sef proiect urb. Tiron Andrei, motive pentru care voi inregistra o Plângere la Comisia de disciplină din cadrul Registrului Urbanistilor din România, faptele Sef proiect urb. Tiron Andrei constituind abateri disciplinare”.

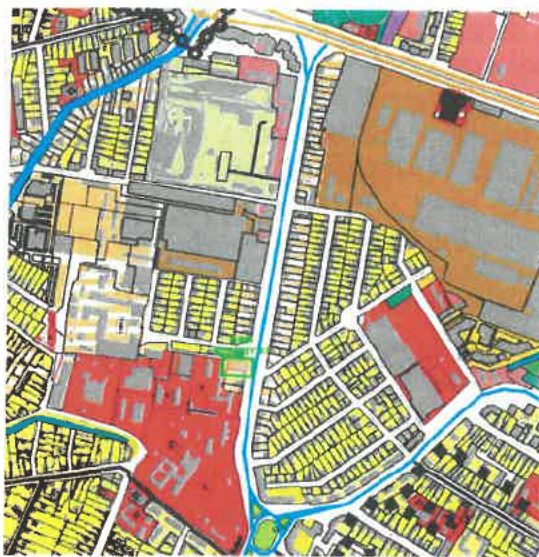
Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.37676/23.04.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Răspuns la punctul 1.

Prin prezentul PUZ se propun câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

S-a studiat **vechiul PUG** prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a** – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024. De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, inclusiv parcela cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, subzona funcțională **MDL** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse



garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

**Extras din PUG în elaborare Planșa 203-3.2. Reglementari urbanistice propuse*

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.



Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6 N supraterane), cu funcțiuni complementare propusă

**Extras PUG în elaborare Planșa 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare*

Precizez faptul că proiectul noului PUG al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

Având în vedere aceste aspecte, respectiv faptul că însăși autoritatea de reglementare locală are în vedere instituirea pe Calea Victoriei a unui regim urbanistic ce va permite acest tip de clădire, rezultă că proiectul nostru PUZ nu poate fi considerat inoportun.

Mai mult, precizăm faptul că șoseaua **Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers**. Or, conform principiilor recunoscute de urbanism, **tendința de dezvoltare pe verticală a orașelor** recomandă amplasarea construcțiilor cu mai multe nivele în special cu front stradal la marile bulevarde.

Sunt greșite și complet nedovedite afirmațiile petentului Stoica Andrei în sensul că prin implementarea proiectului nostru PUZ (i) va crește nivelul de zgomot și (ii) va afecta grav valoarea terenului și construcției în care locuiește. Nivelul de zgomot este dat de circulația oricum intensă de pe bulevardul Calea Victoriei, despre care este absurd să se susțină că va crește datorită implementării PUZ-ului nostru; din alt punct de vedere, nu există nici un motiv să se presupună că locatari sau comercianți din zonă nu vor respecta prevederile legale în ceea ce privește nivelul decibelilor permiși (este aplicabilă prezumția de bună-credință, în sensul că cetățenii și comercianții vor respecta legislația; nu se poate presupune *ab initio* că legislația va fi încălcată și că petentul va suporta, prin aceasta, un prejudiciu). În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoarece investiții semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, reprezentată prin culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Raspuns la punctul 2.

Documentația intenție elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, respectiv culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Potentul Stoica Andrei este în eroare atunci când susține în sesizarea formulată că ar fi depășiți indicatorii urbanistici pentru zona respectivă.

Prezenta documentație este întocmită pentru elaborarea Planul Urbanistic Zonal, pentru obținerea Avizului de Oportunitate, nu pentru obținerea autorizației de construire DTAC; doar pentru aceasta din urmă se aplică prevederile art.31 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, care se referă la depășirea cu cel mult două niveluri a clădirilor imediat învecinate. Pe de altă parte, petentul omite să citeze alin.(3) al aceluiași art.31, care prevede expres următoarele: *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii*. Or, proiectul nostru are în vedere tocmai întocmirea unui astfel de PUZ, nu intenționăm să construim fără aprobarea prealabilă a unui PUZ.

Potentul Stoica Andrei mai susține că documentația proiectului PUZ este întocmită cu depășirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), care în opinia lui, cu luarea în calcul a

marjei de depășire de maxim 20% conform art.32 alin.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ar trebui să aibă valoarea maximă de 1,08. Or, petentul ignoră prevederile art.32 alin.(8) din lege, care dispune următoarele: *Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.* Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale și de prestări servicii, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a**, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, subzona funcțională **MDL**, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	•Parcele comune		(2S)+P+4+R 17m-cornișă 22m-total
	•Parcelă colț	pe	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total
	•Cdț.		>18m aliniam 12m-total
POT maxim	•Parcele comune		45% 40% - locuire
	•Parcelă colț	pe	50% 40% - locuire
	•Cdț.		+garaje colective 60%
CUT maxim	•Parcele comune		1,4
	•Parcelă colț	pe	1,6
	•Cdț.		+garaje colective 2,2

Totodată subzona funcțională **MDL** cuprinde - Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, în general de categoria II și III.

Pe plansa 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru zona reglementată este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Proiectul nostru PUZ este întocmit cu următorii indicatori urbanistici: S+P+3E+Er, POT max. 40%, CUT max. 2, care în mod evident se încadrează în indicatorii avuți în vedere de proiectul noului PUG pentru zona respectivă, fără a atinge nivelul maxim permis de aceștia.

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin **HCLMA nr. 654 din 28.11.2023** s-a **aprobat PUZ** pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, **Calea Victoriei, nr. 2/B**, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzut următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime	• S+P+3E+Er
maxim	
H maxim	• 18 m
POT maxim	• 40%
CUT maxim	• 2

Prin urmare, fiind evident că autoritatea locală a aprobat în zonă un PUZ cu indicatori identici cu cei ai proiectului nostru, am fi tratați în mod **discriminatoriu** dacă proiectul nostru PUZ ar fi respins ca inoportun sau nelegal.

Având în vedere direcția de dezvoltare a Municipiului cât și direcția de dezvoltare a noului PUG Arad, indicii propusi pentru terenul reglementat se încadrează în direcția de dezvoltare.

Regim de înălțime	• S+P+3E+Er
maxim	
H maxim	• 18 m
POT maxim	• 40%
CUT maxim	• 2

Raspuns la punctul 3.

Documentatia intentie elaborare PUZ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE a fost elaborată cu respectarea cadrului conținut prevăzut în Legea nr. 3500/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 32 alin (3)

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Referitor la modul de integrare a investiției/ operațiuni propuse în zonă

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a.

În partea de Vest terenul se învecinează cu Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Est fiind mărginit de Calea Victoriei, drum cu două benzi pe sens.

Referitor la prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Asemenea întregului județ Arad, și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile. Prin această investiție se vor dezvolta activități economice prin crearea unor noi locuri de muncă, vor fi activități complementare, compatibile cu locuirea. Todoată prin realizare investitiei propuse va crește calitatea și valoarea terenurilor învecinate. Investiția propusă este în direcția de dezvoltare a prevederilor din PUG-ul în curs de elaborare și a PUZ-urilor învecinate aprobate prin HCLMA.

Cum s-a precizat și pentru punctul 2 de mai sus, terenul reglementat se încadrează în direcția de dezvoltare și totodată consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință sunt cu impact pozitiv.

Zonele verzi sunt conform HCLM 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5 (buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.40650/30.04.2024 proprietarul imobilului din mun.Arad Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele completări la sesizarea 35293/16.04.2024:

”1. Referitor la afirmația că valoarea proprietății pe care o detin va crește odată cu investiția d-lui Cucuiu, atrag atenția că pe raza Mun. Arad clădirile de locuințe colective propuse prin documentații de urbanism în zona locuințelor individuale au prilejuit numeroase dezbateri tocmai din cauza devalorizării acestora din urmă datorită noilor investiții, iar documentațiile respective nu au mai ajuns în faza de aprobare.

2. Referitor la regimul de înălțime S+P+3+Er propus lângă locuința P+M pe care o detin, solicit ca prevedere obligatorie retragerea clădirii propuse față de limita de proprietate comună de minim H/2.

3. Reiterez solicitarea stabilirii coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatori CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat îi puteți găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul <https://www.primariaarad.ro/dm> iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute în actualizarea PUG Mun. Arad, aflat în curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației, nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

În plus, funcțiunea propusă de initiator "Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare" nu se încadrează în categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirea de parcuri industriale, parcuri tehnologice,

supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizata.

Astfel că, in cazul solicitarii anulării in instantă a hotărârii de aprobare PUZ "Construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotari, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", va fi analizata incadrarea acestuia in prevederile PUG Mun. Arad aprobat si legislatia specifică, asa cum este prevazut in Certificatul de urbanism nr. 422/19.03.2024, fără a fi luate in calcul acte administrative normative emise pentru alte parcele/zone (HCLM Arad 654/28.11.2023 privind aprobarea PUZ si RLU "Construire clădire: spatii comerciale, birouri si locuinte. Desfiintare clădiri existente, intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B" sau ne-aprobate încă (ex. actualizare PUG Mun. Arad).

4. Referitor la pretentia d-lui Cucuiu privind incadrarea documentatiei de initiere PUZ in continutul-cadru si prevederile legislatiei specifice, in vederea emiterii Avizului de Oportunitate de către Primăria Mun. Arad, atragem atentia că din partea scris lipses informatii necesar a fi preluate de Primaria Mun. Arad in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, asa cum sunt prevăzute in Ordinul 233/2016:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei 5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de..., la sud de..., la est de..., la vest de....

2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

5. Capacitatile de transport admise

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

7. Obligatiile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului, punând Primaria Mun. Arad in situatia de a emite un act necorelat cu documentatia de initiere PUZ depus de d-l Cucuiu. De asemenea, partea desenată nu face nici o referire la conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinătătilor, modul de asigurare a accesurilor si utilităților (Ordinul 233/2016), această plansă nu se regăseste in documentatia de initiere PUZ depusa, ci este inlocuită exclusiv la latitudinea elaboratorului cu plansa Reglementi urbanistice - zonificare (U03), situatie care a creat adesea confuzii si abuzuri in utilizarea acesteia pe parcursul avizarii si elaborării propunerilor PUZ.

Tinând cont de lipsurile evidente in partea scrisă si desenată a documentatiei intentie elaborare PUZ construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotări, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", amplasament Arad, Calea Victoriei nr. 3F si 3G, initiator Cucuiu Silviu-Alexandru, enuntate si in sesizarea depusă anterior (zonă de studiu redusă aproximativ la zona reglementată si la calea acces auto, pentru evitarea corelării conceptului propus cu situatia existentă in zonă, indicatorii urbanistici ce exced prevederile PUG Arad aprobat si legislatia in vigoare, etc.),

SOLICITĂM RELUAREA DOCUMENTATIEI SI PROCEDURII DE INITIERE PUZ, CU TRATAREA PROFESIONALĂ A ACESTEIA, INCADRAREA ÎN CONTINUTUL CADRU PREVĂZUT ÎN LEGISLATIE, EXTINDEREA ZONEI STUDIASTE, MODIFICAREA REGIMULUI DE ÎNĂLTIME PROPUSE SI PREVEDEREA OBLIGATORIE A AMPLASĂRII CONSTRUCTIEI NOU PROPUSE LA MINIM H/2 FATĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE COMUNĂ (SUD)."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.05.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.44090/16.05.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Răspuns la punctul 1.

"Pe raza Municipiului Arad s-au aprobat documentații de urbanism pe Calea Victoriei printre care amintesc hotărârile:

- HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 -Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129.
- HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 16, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319500.

În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoarece investițiile semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Din zona studiată se poate observa că zona este mixtă, nu doar locuințe. În vecinătatea vestică se află Colegiul Național Vasile Goldiș Arad în regim P+2E, Școala Postliceală Sanitară Arad P+3E.

Raspuns la punctul 2.

S-a modificat retragerea față de limita de proprietate, s-a propus o retragere de minim H/2 din înălțimea maximă la cornișă, respectiv la aticul ultimului nivel neretras, față de limita de proprietate.

- H maxim = 18m
- H maxim cornișă= 14m

Raspuns la punctul 3.

Precizez din nou că documentația se încadrează în prevederile art.32 alin.(8) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii și altele asemenea.**

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru **spații comerciale și de prestări servicii**, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Arad
- Noul Plan Urbanistic General Arad, disponibil pe site-ul Primăriei Arad
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 - "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E"

Raspuns la punctul 4.

Documentatia intentie elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni, așa încât sunt informațiile necesare în vederea emiterii avizului de Oportunitate de către Primăria Municipiului Arad, așa cum sunt prevăzute în Ordinul 233/2016.

S-a extins zona studiată, pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 22.05.2024 și a fost invitat să consulte documentația completată, pe site-ul www.primariaarad.ro la secțiunea *Servicii Publice, Constructii& Banca de date- Urbanism, Informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010-Anunțarea intenției de elaborare a documentațiilor de urbanism.*

Nu au mai fost înregistrate alte 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.

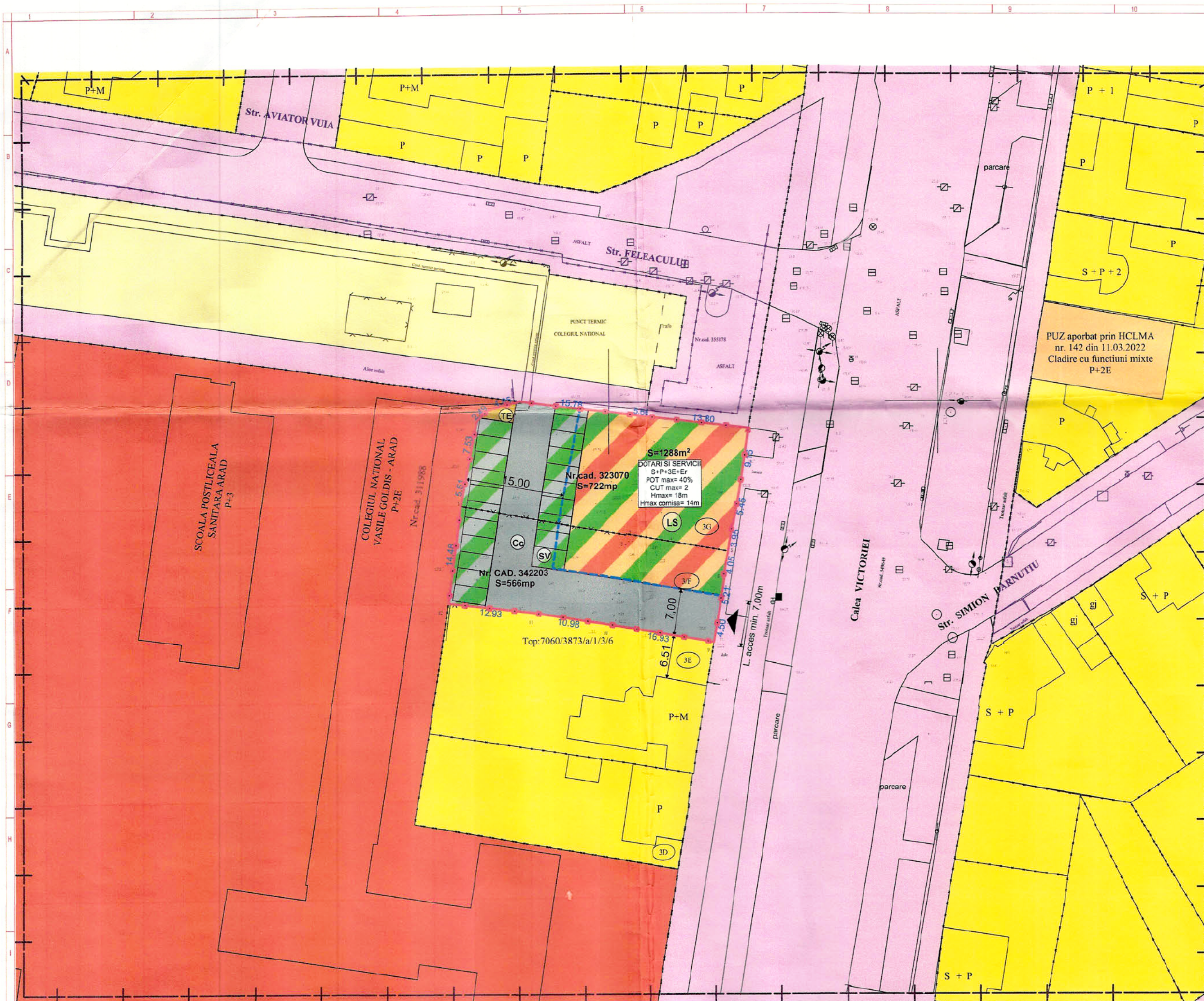
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		7 8 IUN. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.06.2024



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
 - DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT
 - ZONE TEHNICO EDILITARA
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - ZONA CU FUNCTIONI MIXTE
- ACCES
 - Stalp beton iluminat
 - Stalp lemn telefon
 - Stalp beton joasa tensiune
 - Hidrant
 - Cheie apa
 - Indicator circulatie
 - Gaz
 - Canal
 - Fantana
 - Robinet

ZONIFICARE PROPUS:

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE - S+P+3E+Er
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA DE PARCARI, SPATIU VERDE
- SUBZONA TEHNICO-EDILITARA
- ZONA DE IMPLANTARE

- SIMBOLURI
 - S=1288m² SUPRAFAȚĂ PARCELĂ
 - ACCES

Contur Nr. CAD. 342203				
Nr. Pot.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527234.2310	215277.6183	25.291	110.8101
2	527229.9570	215302.8460	6.144	11.3454
3	527230.1180	215302.8750	6.682	110.1221
4	527229.0400	215309.1730	9.279	110.5272
5	527227.5340	215318.3170	4.054	211.4810
6	527223.5455	215317.8898	0.150	100.0000
7	527223.5455	215317.1398	5.205	209.7802
8	527218.4017	215316.9433	4.500	211.4743
9	527213.9745	215316.1366	14.930	310.6012
10	527216.7607	215288.4009	16.977	309.8664
11	527218.4752	215288.5950	12.930	306.8757
12	527219.8690	215275.7460	6.000	0.0000
1	527234.2310	215277.6183		

Suprafata = 0.0166 Ha. = 566.4915 Mp.

Contur Nr. cad. 323070				
Nr. Pot.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527247.0410	215280.0790	2.487	48.5321
2	527248.8250	215281.8080	4.849	82.1947
3	527250.1530	215286.4730	15.784	108.1248
4	527248.3143	215302.1940	5.657	108.2377
5	527247.4140	215307.7390	13.795	107.2606
6	527245.8441	215321.4444	4.697	209.1062
7	527241.1998	215320.7457	4.457	209.1144
8	527236.7920	215320.0820	5.446	211.1572
9	527231.4390	215319.0820	0.147	310.0000
10	527231.4390	215318.9350	3.854	209.9922
11	527227.5340	215318.3170	9.279	310.1272
12	527229.0400	215309.1730	6.682	310.1221
13	527230.1180	215302.8750	0.164	211.1454
14	527229.9570	215302.8460	22.825	310.8100
15	527233.8142	215280.0490	2.486	310.8112
16	527234.2310	215277.6183	0.393	8.2605
17	527234.2310	215277.6290	5.429	12.1043
18	527239.6440	215278.6550	7.353	12.1075
1	527247.0410	215280.0790		

Suprafata = 722.2342 Mp. = 0.0722 Ha.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală zona studiata	24 630,00	100,00%	24 630,00	100,00%
ZONĂ REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5861,00	23,80%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,88%	6866,00	27,88%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%
ZONA FUNCTIONI MIXTE	223,00	0,91%	1511,00	6,13%

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
Teren intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiiuni
323070	CUCUIU DOINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
342203	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
			S total = 1288	

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 19.06.2024

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPOSA:
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

INDICII URBANISTI PROPOSI:
- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2
- H. MAX. = 18,00m
- H. MAX. CORNISA = 14m
- S+P+3E+Er
- Spatiu verde min. 25%



Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 075916351				Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. Cad. 323070 Nr. C.F. 342203, Nr. Cad. 342203
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei		1:5000, 1:500	"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE: DOTARI SPAȚII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
Proiectat	arh. Feier Raul		Data:	Faza:
Desenat	arh. Feier Raul		MARTIE 2024	P.U.Z.
				Titlu plansa:
				CONCEPT PROPOS
				Plansa nr. U03

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENRALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.73471/A5/ 12.02.2025

TRANSFORM CU
ORIGINALUL

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă 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. – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente

Amplasament: – intravilan municipiul Arad, CF 323070, CF 342203 Arad

Beneficiar: - Cucuiu Silviu Alexandru

Proiectant: - SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Andrei Tiron , proiect nr. 115/2024

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. 64986/29.07.2024 și completările depuse cu nr.67346/05.08.2024 și 73471/28.08.2024, 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 03.09.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.09.2024-17.09.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din Calea Victoriei nr.3E, nr.5A, SC ALBIERO GROUP SRL, COLEGIUL NATIONAL VASILE GOLDIS ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.77799/12.09.2024, proprietarul imobilului din [REDACTAT] ne transmite următoarele:

1. Reiau solicitarea încadrării indicatorilor urbanistici propuși în prevederile legale, mai exact stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatorii CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat îi puteți găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul

[https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/\\$FILE/UTR.p](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/$FILE/UTR.p)

Astfel planșa "Unități teritoriale de referință"-parte integrată a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

- UTR nr.6 CUT 0,60 -0,90
- UTR nr.39 CUT 0,50-0,90

iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute în actualizarea PUG Mun. Arad, aflat în curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației (etapa VI), nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

Prevederea prin PUZ a unui regim de înălțime cu 5 niveluri supraterane (S+P+3E+Er) și CUT cu valoarea 2,00 pentru locuințele colective propuse depășește cu mult

valoarea maximă admisă prin legislația în vigoare, corelată cu prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR nr. 6 și nr. 39.

Conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 32, alin. (7) și (8):

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Deși elaboratorul documentației PUZ insistă să considere că cele 2 parcele constituie o "zonă mixtă", pentru a fi îndreptățit să aplice alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată referitor la categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea, atragem atenția că funcțiunea propusă de inițiator pentru zona reglementată "Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare" nu se încadrează în categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizată.

Este evidentă depășirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maximă 1.08, în nici un caz 2.00.

Solicit încadrarea CUT propus în valorile prevăzute în documentațiile urbanistice de rang superior în vigoare la data elaborării PUZ (PUG Mun. Arad aprobat), respectiv CUT max propus = 1,08. Actualizarea PUG Mun. Arad (la care face referire elaboratorul PUZ pentru justificarea valorii CUT propuse) nu are la această dată caracter de lege.

2. Referitor la regimul de înălțime propus - S+P+3+Er, cu Hmax = 18 m, când în vecinătate locuințe existente care au regimul de înălțime Parter și S+P+M, mă consider absolut îndreptățit să solicit reducerea cu minim un nivel a regimului de înălțime propus prin PUZ și corelarea acestuia cu CUT max 1,08 permis prin legislația în vigoare în UTR-ul de referință, iar aliniamentul construcțiilor propuse față de limita laterală de proprietate spre terenul Str. Calea Victoriei nr. 3E să fie la min. H/2 față de limita comună de proprietate, dar nu mai puțin de 7,00 m, cu un număr redus de niveluri înspre proprietate mea. Înălțimea maximă propusă (18,00 m) este exagerată raportată la vecinătăți și CUT legal, solicit diminuarea acesteia cu min. 5,00 m.

ÎN CONCLUZIE, PRIN PREZENTA SESIZARE SOLICIT:

REDUCEREA CU MINIM 1 NIVEL A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ȘI CU MIN. 5,00 M LA HMAX PROPUS

ÎNCADRAREA ÎN CUT 1,08 LEGAL, CEEA CE AR PERMITE O DEZVOLTARE A ÎNCINTEI REGLEMENTATE ÎN ARMONIE ȘI RESPECT FATĂ DE VECINĂTĂȚI.

Atrag atenția că, în situația insistenței inițiatorului PUZ de a nu respecta prevederile legale în documentația pe care o va înainta în circuitul de avizare și ulterior aprobare, voi solicita în instanță anularea PUZ după aprobare datorită ne-legalității CUT propus, aspectele legate de majorarea CUT permis fiind cel mai adesea invocate în acțiunile de anulare a documentațiilor de urbanism aprobate.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 13.09.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 78595/16.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Răspuns la punctul 1.

Indicii urbanistici propuși se încadrează în prevederile legale, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32 alin.(8) din lege, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale, respectiv zone de servicii, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8). Totodată în Avizul de Oportunitate sunt precizați indicii urbanistici.

- POT maxim propus = 40%
- CUT maxim propus = 2.00
- Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+3E+Er

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024

De asemenea, s-a studiat și direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare și care prevede pentru zona reglementată, subzona funcțională MDL, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim

- Parcele comune (2S)+P+4+R, 17m- cornișă, 22m-total
- Parcela pe colț (2S)+Pt4+R, 23m-cornise, 28m-total
- Cdț. >18m aliniament, 12m-total

POT maxim. Parcele comune 45%, 40% - locuire
Parcela pe colț 50%, 40% - locuire
Cdț. +garaje colective 60%

CUT maxim

- Parcele comune 1,4
- Parcele pe colț 1,6
- Cdț. +garaje colective 2,2

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr.2B, pe parcela identificată prin C F nr. 354129 - Arad pentru care au fost prevăzuți următorii indici urbanistici - identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim: S+P+3E+Er

H maxim 18 m
POT maxim 40%
CUT maxim 2

Răspuns la punctul 2.

În elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont de faptul că în vecinătate sunt clădirile existente, prin urmare s-a propus o retragere minimă de H/2, graduală, față de limita de proprietate respectiv

- Minim 7,00m pentru înălțimea maximă la cornișă
- Minim 8,50 pentru înălțimea maximă

Indicii urbanistici propuși sunt:

Regim de înălțime maxim S+P+3E+Er

H maxim 17m
H maxim cornișă 14m
POT maxim 40%
CUT maxim 2
POT spațiu verde min 25%

În concluzie:

În documentația de urbanism este propusă o înălțime maximă de 17,00m, cu o retragere față de etajul retras de 8.50m, respectând distanța de H/2 față de vecinătate, nu o înălțime de 18 m așa cum este specificat în adresa înregistrată cu nr. 77799 din 12.09.2024.

Indicii urbanistici propuși se încadrează în prevederile legale, conform Legii nr. 350/2001 privind art. 32 alin.(8) din lege, întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru zone de servicii."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.09.2024

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prin adresa nr.ad.64986,73471/A5/02.12.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației completarea documentației cu studiu de însorire.

Studiul de însorire a fost depus la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr.9642/05.02.2025 și are următoarele concluzii și recomandări:

"Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare - conform OMS 119/2014 - Cap. I, art. 3(1) - "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate"). Din analiza fațadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată și la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nici o camera de zi sau dormitor neavând fereastră exclusiv spre nord.

Pentru stabilirea certă a duratei reale de însorire pentru imobilele situate la nord este necesară realizarea de măsurători directe, la o data apropiată de solstițiul de iarnă, corelate cu funcțiunile spațiilor interioare."

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 Ștefan Giurgiu

	Funcția	Nume prenume	Signature	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăteș		17 FEB. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.02.2025

Red. A.G./2ex



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 64986, 73471, 9642/A5/ 17.02.2025

Spre știință,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Mun. TIMIȘOARA, Str. Andrei NORMA, Nr. 4, Jud. TIMIȘ
feier.raul.ioan@gmail.com

Către,

CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE"**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 323070 – Arad și C.F. nr. 342203 – Arad cu o suprafață totală de 1.288,00 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 19.08.2024, 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, va respecta următoarele:

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;*

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

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, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței	17 FEB. 2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu	14.02.2025



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 7852 din 30.04.2025

Ca urmare a notificării adresată de CUCUIU SILVIU ALEXANDRU c

privind planul „PUZ și RLU

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Calea Victoriei, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 323070 și 342203 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 741/R/3691 din 27.02.2025, precum a Deciziilor nr. 30/11.04.2025, nr. 39/14.04.2025, 122/17.04.2025 emise de Presedintele ANMAP.

în baza:

- H.G nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și H.G nr. 332 din 03.04.2025;
- HG nr. 311/03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- 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;

Agencia pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 12.03.2025 și a completărilor ulterioare;
- 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 ”PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Calea Victoriei, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 323070 și 342203 Arad, titular CUCUIU SILVIU ALEXANDRU, 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

Prin plan este propusă reglementarea și dezvoltarea (din punct de vedere urbanistic) a terenurilor din intravilan cu C.F. nr. 323070 și 342203 având categoria de folosință curți construcții, în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și a doamnei CUCUIU DOINA, sunt situate în municipiul Arad, județ Arad, pe Calea Victoriei și au o suprafață totală de 1288,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 323070 și 342203. Pe terenurile reglementate, cu C.F. nr. 323070 și 342203 nu sunt servituți.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

BILANȚ TERITORIAL - ZONĂ REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONĂ SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă a municipiului Arad existentă pe Calea Victoriei.

Apele uzate igienico-sanitare. Se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de la clădirea propusă și le va evacua în canalizarea municipală existentă în zonă la intersecția dintre străzile Calea Victoriei cu strada Feleacului.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute printr-o instalație de tratare - separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent - după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădire se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi marginale, pe spațiile verzi aferente lotului.

Energie electrică se va asigura bransarea la rețeaua de electricitate existentă în zonă.

Energia termică va fi asigurată prin extinderea rețelei de gaz existentă în zonă.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon,etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (zonele cu locuințe individuale) raportată la suprafața terenului.

Gospodăria comunală Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate licențiat pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

În prezent folosința actuală a terenului (conform CU 273/27.02.2024, în temeiul reglementărilor P.U.G) subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

Vecinătățile incintei sunt:

- La Nord: strada Feleacului
- La Sud: parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 7060/3873/a/1/3/6, locuință în regim parter
- La Vest : parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 311988, Colegiul Național Vasile Goldiș Arad
- La Est : Calea Victoriei

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

Planul va crea cadrul ca proiectul viitor să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform memoriului, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor); Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare

pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 175/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

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

Planul va genera un impact cu caracter local, manifestat în special prin zgomot pe durata executării lucrărilor. Impactul va fi redus, temporar, manifestându-se în zona frontului de lucru și a organizării de șantier.

- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) Natura cumulativă a efectelor

Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare a acestuia, au fost identificate proiecte similare aflate în derulare. Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

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):

Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vâșelină), vopsele, solvenți etc.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 188 /18.04.2024, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează 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 în intravilanul municipiului Arad, pe o suprafață de 1288 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Amplasamentul studiat nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

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:

Planul implică folosirea terenului în vederea realizării unei zone rezidențiale cu locuințe tip condominiu, conform Avizului de oportunitate nr.18/19.06.2024, emis de Primăria Arad.

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.

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 se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe amplasament (acoperișuri, trotuare, parcaje), vor fi colectate și deversate la nivelul solului. Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 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 stocarea 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:

În perioada realizării lucrărilor de construire:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile 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 societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- 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 O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- spații verzi conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon,etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) raportată la suprafața terenului.
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;

Parcaje: minim 2 locuri de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă, cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp, respectiv minim 1 loc de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă a construcției până în 120mp, conform Anexa la HCL 187/28.03.2024 Arad. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările 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;
- HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, 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;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte.

În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de urbanism nr. 422 din 19.03.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare, elaborat de SC RIF STYLE PROJECT SRL;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură cu OP din 19.02.2025;
- Declarație de luare la cunoștină 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 reprezentantul societății în data de 12.03.2025;
- 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 reprezentat în 12.03.2025;
- Aviz de oportunitate nr.18 din 19.06.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extras Carte Funciară, eliberate de OCPI Arad;
- Punct de vedere exprimat de Primăria municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin adresa nr.20732/A5/14.03.2025;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 188/18.04.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de amplasament nr. 4960/04.03.2025, emis de Compania de Apă Arad;
- Aviz de principiu nr. 214940305/21.02.2025 emis de DELGAZ GRID SA.
- Proces verbal nr. 4603/12.03.2025 (etapă încadrare în procedura de evaluare de mediu), întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit;

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Glasul Aradului” din 21.02.2025 și 24.02.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 14.03.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Glasul Aradului” din 17.03.2025.

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 proiectului.

În situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica APM Arad, 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.

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.

Prezentul act de reglementare cuprinde 6 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate
semnează
Director executiv.

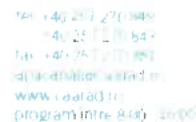


Șef Serviciu Avize, Acorduri și Autorizații
Bociort Claudiu



Întocmit,
Ardelean Adrian





După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) 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.

acord (condiții, mențiuni, observații)

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

**Elaborare PUZ și RLU aferent pentru-Construire imobil locuințe și funcțiuni complementare:
dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente-pe terenurile înscrise în CF.
323070 Arad, 342203 Arad**

Adresa obiectivului: loc. Arad, CF. 323070, CF. 342203

Beneficiar: Cucuiu Silviu Alexandru

CONDIȚII:

1. 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 specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui *Aviz de Soluție Tehnică*.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de *Soluție Tehnică*.
3. Prezentul aviz nu ține loc de *Aviz de Soluție Tehnică* de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APA ARAD S.A.

Strada 1 Decembrie 1918 nr. 100-101, 400007 Arad, Jud. Arad

Telefon: 0258 272 271 Fax: 0258 272 271

E-mail: c.a.arad@apad.ro

Web: www.apad.ro

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

Numar de inregistrare: 15123/2006

CERERE

în vederea emiterii

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT

faza D.T.A.C.

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
4960

24 FEB 2025

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

1.1. Denumire obiectiv(*1) INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU

1.2. Amplasament obiectiv(*1) ARAD, CF 323070, CF 342203 ANEXAJARILE AFERENTE PETERENURILE
1.3. Beneficiar(*1) CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU IMBRIEIN CF 323070 ARAD, 342203 ARAD

Adresa(*4)...

Identitate pers

Identitate agen

1.4. Proiect nr. (*)

1.5. Certificat de

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

ARAD CF 323070, CF 342203 ARAD

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

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

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

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(*1)

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):

cf. anexa

(*) C.A. ARAD, Director general,

ing. Borla Gheorghe Vasile

**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(*)

1. Baza legală

- 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:

	<u>utilități apă-canal</u>		<u>alte lucrări exterioare</u>		
	<u>rețele</u>	<u>branșare</u>	<u>utilități</u>	<u>civile</u>	<u>industrie</u>
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			
j).					
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 rețelilor, 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 branșarea/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 branșare/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.

PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
- DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT

- ZONE TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONE REZIDENTIALE CU CLADIRI DE TIP URBAN
- ZONE CU FUNCTIUNI MIXTE

- ACCES
- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet

ZONIFICARE PROPUSE:

- ZONE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - S+P+3E+Et
- ZONE CAI DE COMUNICATIE
- ZONE DE PARGARI, SPATIU VERDE
- SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONE DE IMPLANTARE
- ZONE DE IMPLEMENTARE ETAJ RETRAS

- SIMBOLURI
- S=1200m² SUPRAFAȚA PARCELA
- ACCES

COMPANIA DE APA A
DIRECTIA TEHN
SERVICIU TEHN



F STYLE
PROJECT
S.R.L.

INDICI URBANISTI PROPUSE:
- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2
- H. MAX = 17.00m
- H. MAX. CORNISA = 14m
- S+P+3E+Et
- Spatiu verde min 25%

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8722
Raul Ioan
FEIER
Arhitect cu drept de pensabilitate

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%	
Arie totală zona studiată	24 630,00	100,00%	24 630,00	100,00%	
ZONE REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5861,00	23,80%	
ZONE SPATIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%	
ZONE TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%	
ZONE CĂI DE COMUNICATIE	6866,00	27,88%	6866,00	27,88%	
ZONE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%	
ZONE FUNCTIUNI MIXTE	223,00	0,91%	1511,00	6,13%	

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%	
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%	
Teran intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%	
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%	
SV - SUBZONĂ SPATIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%	
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%	
CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%	

Coordonata X				
1	2	3	4	5
527234,2750	225277,6182	25,291	315,8101	
527234,2750	225277,6182	0,164	31,2454	
527234,2750	225277,6182	1,857	110,1261	
527234,2750	225277,6182	9,276	118,1270	
527234,2750	225277,6182	4,004	211,5811	
527234,2750	225277,6182	2,150	160,0000	
527234,2750	225277,6182	2,204	205,7802	
527234,2750	225277,6182	6,506	211,4743	
527234,2750	225277,6182	16,935	316,8022	
527234,2750	225277,6182	10,397	369,5664	
527234,2750	225277,6182	12,930	369,3757	
527234,2750	225277,6182	0,000	0,0000	

Nr. C.F. parcele	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiiuni
323070	CUCUIU DOINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plesia zid
342203	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plesia zid
			S total = 1288	

Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI 40354260; ORC: J35/4728/2018 Tel: 0757916351				CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
Specificatie				Amplasament:
Sef Proiect				Mur Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. Cad. 323070
Proiectat				Nr. C.F. 342205, Nr. Cad. 342203
Desenat				
Denumire proiect:				Faza:
"P.U.Z. SI R.U. - CONSTRUIRE IMOBIL. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"				P.U.Z.
Titlu planșă:				Planșă nr.
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE				U03



Banat

Retele Electrice Banat S.A.**Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0256929 / 0372876276****Nr. 19790013 din 18/04/2024****Catre****CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU**, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **19790013 / 10/04/2024**, pentru obiectivul **PUZ si RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** cu destinatia **PUZ SI RLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Calea **VICTORIEI**, nr. **3G, 3/F**, bl. - , et. - , ap. - , CF **323070, 342203**, nr. cad. **323070, 342203**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL**Nr. 19790013 / 18/04/2024**

- 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, imprejmuiiri, 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 siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanța min. admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DESCHISA), terasa propusa a se construi si conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; G. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie min. 6m, PE 106/2003; H. Distanța de siguranta

masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa propusa 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. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existente va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; J. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 20kV, LES 0,4 kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; K. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie minim 2m (PE 106/2003) ; L. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003); M. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20kV, LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES ex. este protejat in tub, cf. NTE 007/08/00; N. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; O. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stalpului ex. in zona, cf. PE 106/2003;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ,****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ,****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **Rețele Electrice Banat S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie 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 rețeaua 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 **Rețele Electrice Banat 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. 422 / 19/03/2024, respectiv pana la data de 19/03/2026.**
- 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 Rețele Electrice Banat S.A.

Manager UT Arad

Stanca Gabriela Maria

GABRIELA MARIA STANCA

Signed by Gabriela

Maria Stanca

Data: on 18/04/2024

at 12:41:32 UTC

Verificat

-

Intocmit

Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA

Semnat de PETRICA

DORU HURUBA

la 18/04/2024 la

12:40:28 UTC

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

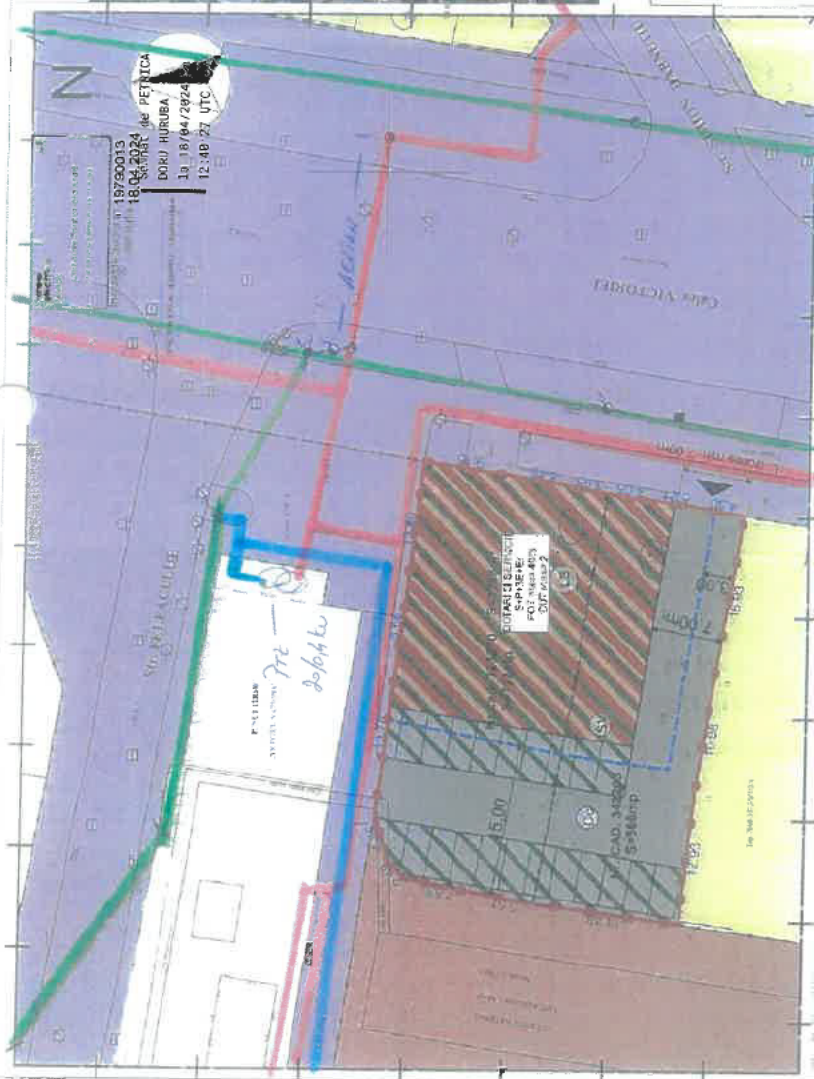
* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:10 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE PROPUȘ:

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - S+P43E+T
- ZONA CĂI DE COMUNICATIE
- ZONA DE PĂSCĂRI, SPATIU VERDE
- ZONA DE IMPLANTARE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ:

- CĂI DE COMUNICATIE EXISTENTE
- DRUM - CĂI DE COMUNICATII RURALE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENT
- ZONE TEHNICO EDILITARE
- ZONE SERVICII
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	PROIECT	PROIECT	PROIECT	PROIECT
AREA ZONĂ INCADRĂ ÎN REGLEMENTAȚIE	128.00	100.00%	128.00	100.00%
TEREN ÎNTRAVILAN	128.00	100.00%	128.00	100.00%
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00%	515.20	40.00%
SV - SUBZONĂ SPATIU VERDE	0.00	0.00%	322.60	25.00%
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARE	0.00	0.00%	29.20	1.57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE	0.00	0.00%	410.60	33.43%

- 128.00 KU
- 128.00 KU - 100.00%
- 128.00 KU

Peșteră

Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
233270	CUCUJ SILVIU-ALEXANDRU	CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa zid
342203	CUCUJ SILVIU-ALEXANDRU	CURȚI CONSTRUCȚII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa zid
			S total = 1288	

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SV - SUBZONĂ SPATIU VERDE
TE - SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARE
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE



Referat / Expertiza Nr. / Data	Beneficiar	Proiect nr.:
	CUCUJ SILVIU-ALEXANDRU	115 / 2024
	Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad Nr. C.F. 332070, Nr. Cad. 323070 Nr. C.F. 342203, Nr. Cad. 342203	
	Meniuni proiect: CONSTRUCȚIE MOBILĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PREȘTARE SERVICII CU AMPLASARE AFERENTĂ	Faza: P.U.Z.
	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșă nr. U03

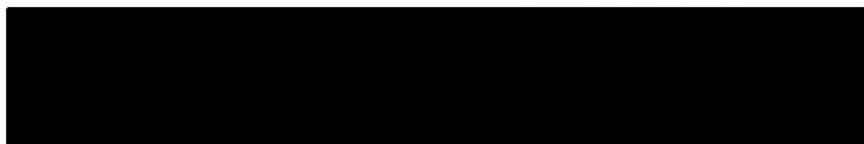
Verif. / Export	Nume	Semnatura	Cernita
	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.		
	Trinșoara, str. Norma, nr. 4, Jud. Timiș		
	CUI: 40354260; ORC: J35/ 472B/ 2018		
	Tel. 0757916351		

Specificatie	Nume	Scara:
Sel Proiect	arb. Tiron Andrei	1:100, 1:400, 1:5000
Proiectat	arb. Feler Raul	
Desenat	arb. Feler Raul	

Nr. R 2340 / 29. OCT. 2025

Către ,

dl.CUCUIU SILVIU ALEXANDRU



Referitor la: PUZ și RLU „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spați comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente” – pe terenurile înscrise în CF 323070 ARAD și 342203 ARAD

Obiectiv: **Deviere rețele termice**

Adresă: mun.Arad, calea Victoriei, nr.3G, jud.Arad

Referitor la solicitarea Dvs. înregistrată la SC CET HIDROCARBURI SA cu numărul de mai sus prin care solicitați avizul de DEVIERE REȚELE TERMICE aferent amplasării obiectivului de investiții „**Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spați comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente - CF 323070 ARAD și 342203 ARAD**” de la adresa mun.Arad, calea Victoriei, nr.3G, jud.Arad, vă comunicăm :

AVIZĂM FAVORABIL DEVIEREA REȚELELOR TERMICE

de pe amplasamentul existent pe traseul nou propus conform planului de situație „Plan de situație existența” din planșa U02 proiect nr.115/2024 (faza P.U.Z.) întocmit de proiectantul de specialitate S.C. RYF STYLE PROJECT S.R.L., șef proiect urb.Tiron Andrei.

Lucrarea se va executa cu respectarea legislației specifice, incluzând;

- (1) Certificatul de Urbanism nr.422 din 19 martie 2024;
- (2) Legea 325/2006 „Legea energiei termice”;
- (3) Ordinul ANRSC nr. 91/2007;
- (4) HCLM Arad nr.423/2023.

▪ Condiții generale:

- 1.1. Devierea rețelei de termoficare se va executa în baza unui proiect tehnic întocmit de către un proiectant autorizat; Proiectul va fi depus spre avizare la S.C. CET HIDROCARBURI S.A., conform prevederilor Ordinului ANRSC nr. 91/2007;
- 1.2. Conductele de termoficare agent termic secundar se vor dimensiona astfel încât să poată prelua toți consumatorii potențiali din imobilele aflate pe traseul rețelei de termoficare racordate în prezent la SACET;
- 1.3. În proiectare se vor respecta toate standardele și normativele în vigoare, în special :
 - NP 029-02 - Normativ de proiectare, execuție și exploatare pentru rețele termice cu conducte preizolate;

- NP 058-02 - Normativ privind proiectarea și executarea sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică – rețele și puncte termice;
- PE 207/85 – Normativ de proiectare și execuție a rețelelor de termoficare;
- SR EN 253/2024 Conducte pentru sisteme de încălzire urbană. Sisteme legate de conducte pentru rețele de apă caldă îngropate direct în pământ. Ansamblu prefabricat de țevă de serviciu din oțel, izolație termică de poliuretan și manta de polietilenă;
- SR EN 448/2020 Conducte pentru sisteme de încălzire urbană. Sisteme legate de conducte pentru rețele de apă caldă îngropate direct în pământ. Ansambluri de fittinguri prefabricate formate din țevi de serviciu din oțel, izolație termică de poliuretan și manta de polietilenă;
- SR EN 489-1/2020 Conducte pentru sisteme de încălzire urbană. Sisteme legate de conducte simple și duble pentru rețele de apă caldă îngropate direct în pământ. Partea 1: Ansambluri pentru izolare termică locală și îmbinarea tuburilor de protecție la rețele de apă caldă conforme cu EN 13941-1;
- Cataloage de conducte și componente preizolate elaborate de firmele producătoare de elemente prefabricate preizolate;

▪ **Condiții specifice:**

- 2.1 Înaintea începerii lucrării beneficiarul este obligat să anunțe și să solicite asistența tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257.231.367;
- 2.2 În timpul execuției, prin grija beneficiarului, se vor prezenta maistrului de sector al S.C. CET Hidrocarburi S.A., pentru verificare, pe faze, următoarele: conductele preizolate montate pentru proba de presiune, lucrarea terminată;
- 2.3 Se va încheia un contract de servitute în favoarea MUNICIPIULUI ARAD care are în patrimoniu rețeaua de termoficare secundară;
- 2.4 Plata tuturor costurilor generate de lucrarea avizată cade în sarcina solicitantului, conform Legii 325 din 14 iulie 2006, art. 37.

▪ **Soluție tehnică:**

- 3.1. Conducele de termoficare care alimentează cu agent termic SECUNDAR imobilele din calea Victoriei, nr.3E, 3D se vor proiecta și executa POZATE SUBTERAN, din țevă preizolată cu grosimea peretelui conform SR EN 253/2024;
- 3.2 Traseul conductelor de termoficare va fi cel prevăzut în planșa anexată „Plan de situație existentă” din planșa U02 proiect nr.115/2024 (faza P.U.Z.) întocmit de proiectantul de specialitate S.C. RYF STYLE PROJECT S.R.L

Prezentul aviz este valabil pe perioada de 1 an de la data emiterii lui: 20.10.2025.

Actualizarea prezentului aviz se face conform OUG 31/2025.

Cu stimă,

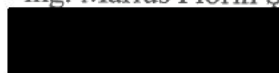
Director General

ing. Victor Ciulean



Inginer Șef

ing. Marius Florin Șandru



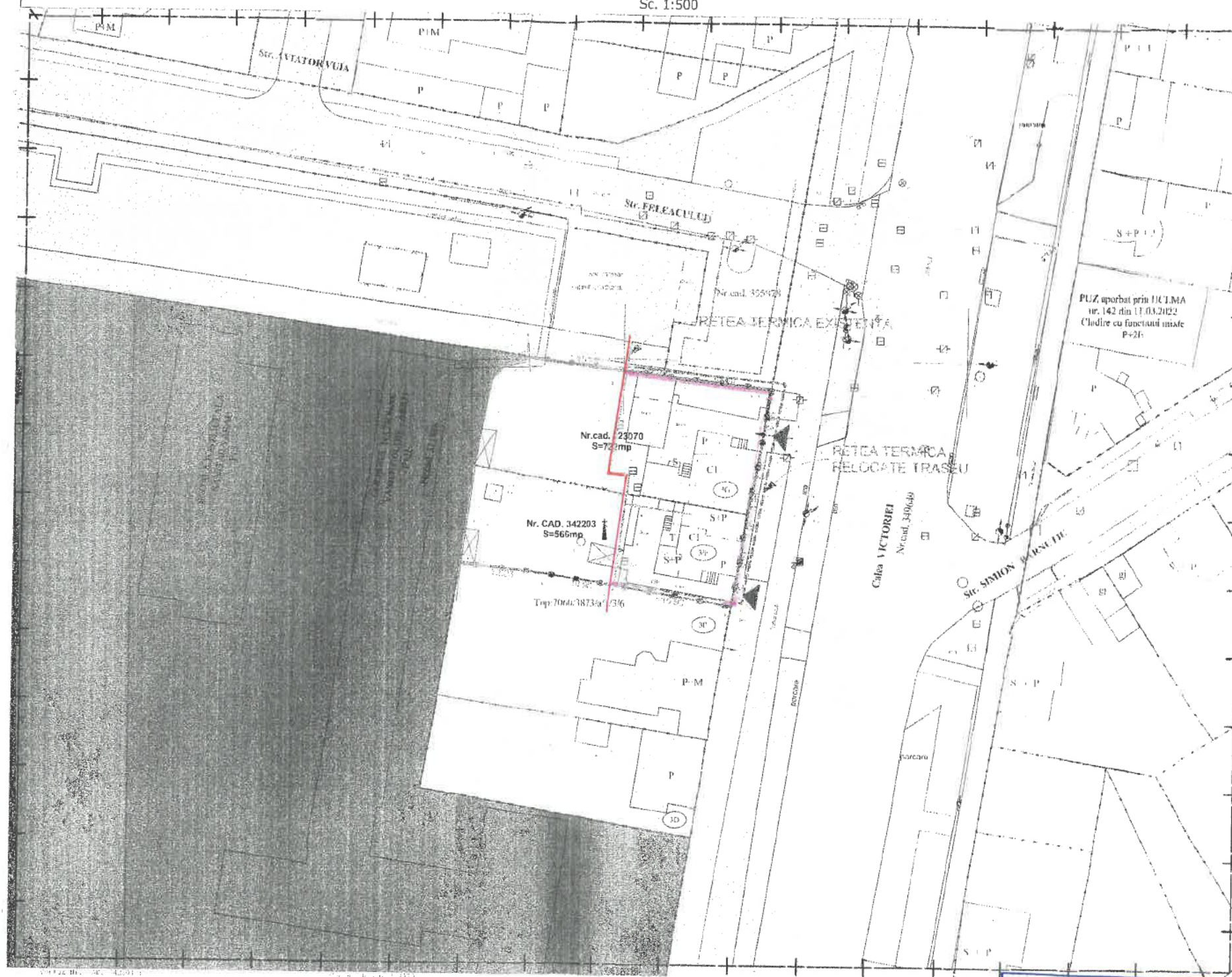
**Compartiment tehnic proiectare –
implementări proiecte**
ing. Claudia Meșter



Cod PS.10.00.02 C
Ed. 1/Rev.1

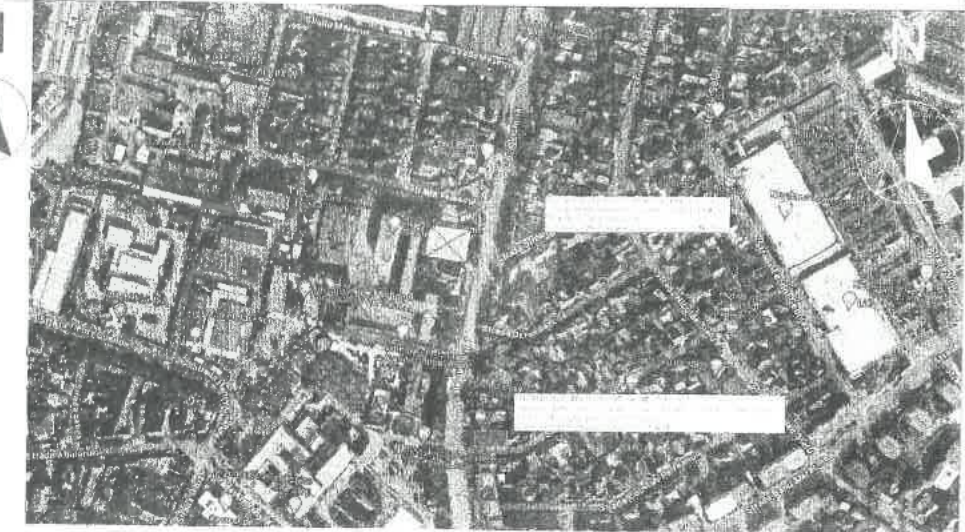
PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITE TEREN REGLEMENTAT
- LIMITE ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE

- DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT

- ZONA TEREN PROPUSSPRE REGLEMENTARE
- ZONE TEHNICO EDILITARA
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
- ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

ACCES

- Stalp beton iluminat
- Stalp lemn telefon
- Stalp beton joasa tensiune
- Hidrant
- Cheie apa
- Indicator circulatie
- Gaz
- Canal
- Fantana
- Robinet

S.C. CET HIDROCARBURI S.A. ARAD

Compartiment TEHNIC PROIECTARE - IMPLEMENTARI PROIECTE

Aneva 1 la avizul 2340/2025



Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Montuni
321975	CUCU DINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,dc
342263	CUCU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,dc
			S total = 1288	

Verif./Expert	Nume	Semnatura	Caranga	Referent/Experienta Nr./Data	Proiect nr.
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Referent	115/2024
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/4729/2018 Tel: 0757916351				CUCU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament Mun. Arad, Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. Cad. 323070 Nr. C.F. 342263, Nr. Cad. 342263	
Specificatie				Detinut proiect	
Sef Proiect				Proiectant	
Proiectat				Proiectant	
Desenat				Proiectant	
				PLAN SITUATIE EXISTENTA	

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

SILVIU ALEXANDRU CUCUIU

AVIZ DE PRINCIPIU

214940305/21.02.2025

Stimate domnule/doamnă SILVIU ALEXANDRU CUCUIU,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214938738 din 20.02.2025 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE PE TERENURILE INSCRISE IN CF 323070,342203 ARAD** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:342203; Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:323070

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 12 luni pana la 21.02.2026 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2025.02.24
07:04:55 +02'00'

Emitent,
Madin-Nicolae Crisan

MADALIN
NICOLAE
CRISAN

Digitally signed
by MADALIN
NICOLAE CRISAN
Date: 2025.02.21
13:53:57 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

0755036726
madalin-nicolae.crisan@delgaz-
grid.ro

Abreviere: Timisoara

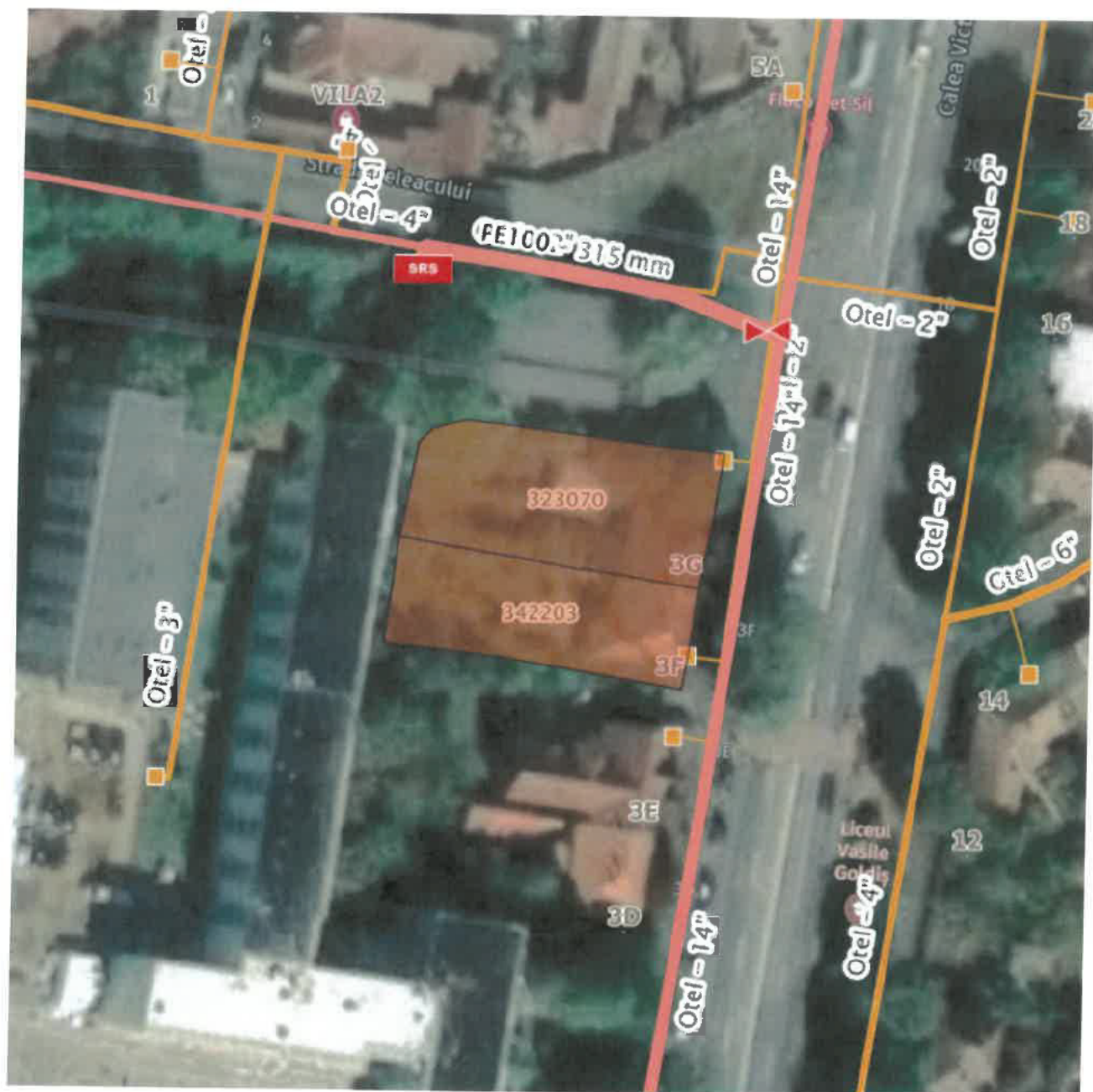
Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Imobil ce face scopul avizului | Imobile |
| Retea in lucru | Retea Presiune Medie |
| Retea Presiune Joasa | Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214940305/21.02.2025

Madalin-Nicolae Crisan





Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: SILVIU-ALEXANDRU CUCUIU
Fax:
Telefon: 0757916351
Date: 20-02-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO575936/21234/1972
3

Referitor la cererea dvs. din data de **19-02-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE" - PE TERENURILE INSCRISE IN CF : 323070 ARAD; 342203 ARAD in Arad, jud.Arad, va comunicam:**

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 20-02-2025

Referinta: AFO575936/21234/21234

Catre:

SILVIU-ALEXANDRU CUCUIU

Conform Certificat de Urbanism nr.422 din 19.03.2024

In atentie,

SILVIU-ALEXANDRU CUCUIU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO575936/21234 din data 19-02-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE : DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
- PE TERENURILE INSCRISE IN CF : 323070 ARAD; 342203 ARAD , Conform Certificat de Urbanism nr.422
din 19.03.2024, Arad, Arad**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare,
executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

**Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare
acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare
asistenta la predare amplasament.**

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si
suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

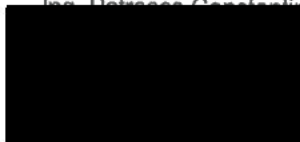
In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor
de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele
pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din
avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Petrus Constantin



Violet Alexandra





S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

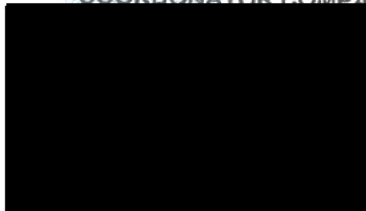
In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR REELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.**

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMANIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

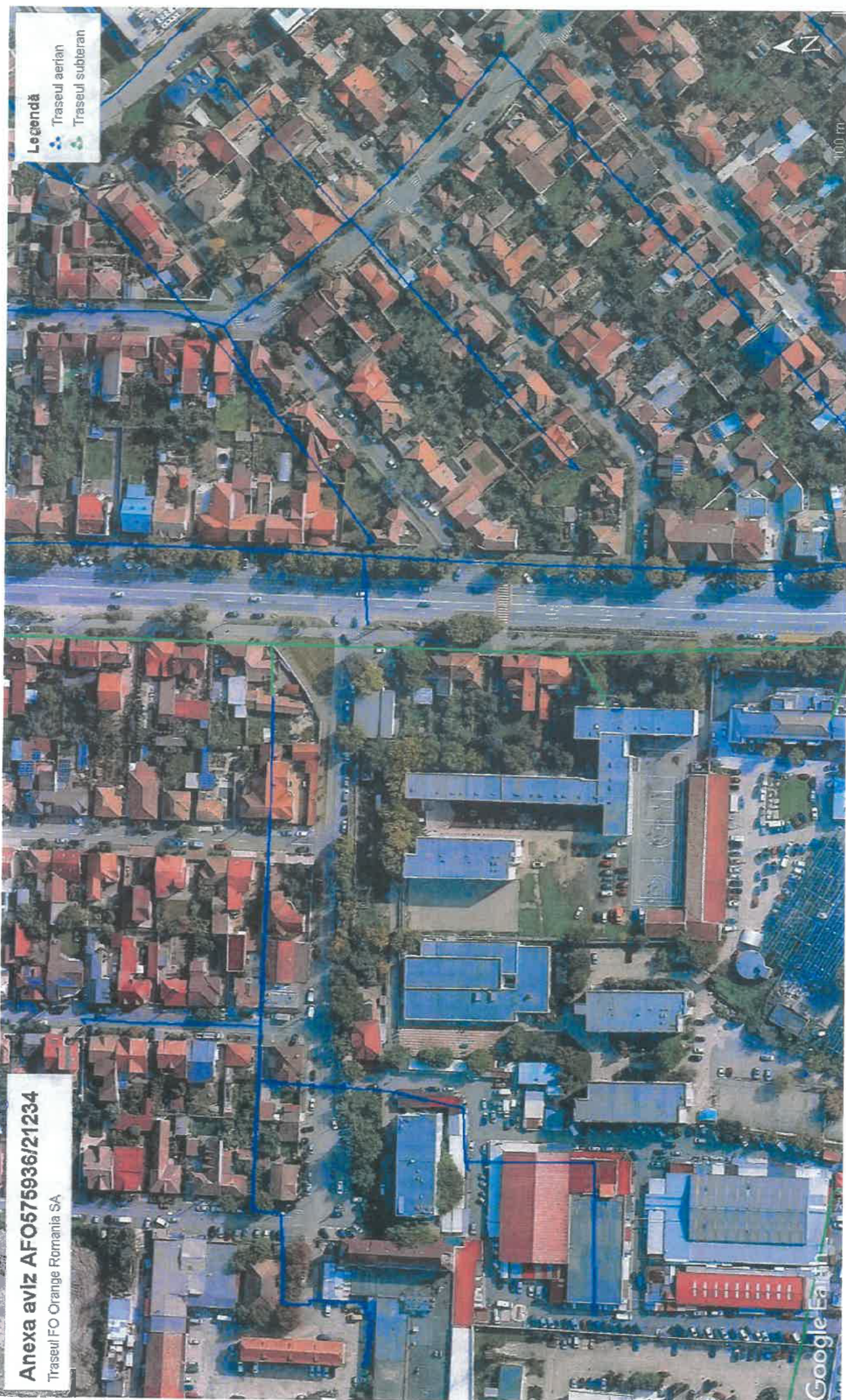


Anexa avl3 AFO575936/21234

Traseul FO Orange Romania SA

Legendă

Traseul aerian
Traseul subteran



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. 1.122.361
din 19.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.361 din 19.02.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” PUZ și RLU – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada VICTORIEI, numărul 3/G și 3/F, CF 323070, 342203, 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,

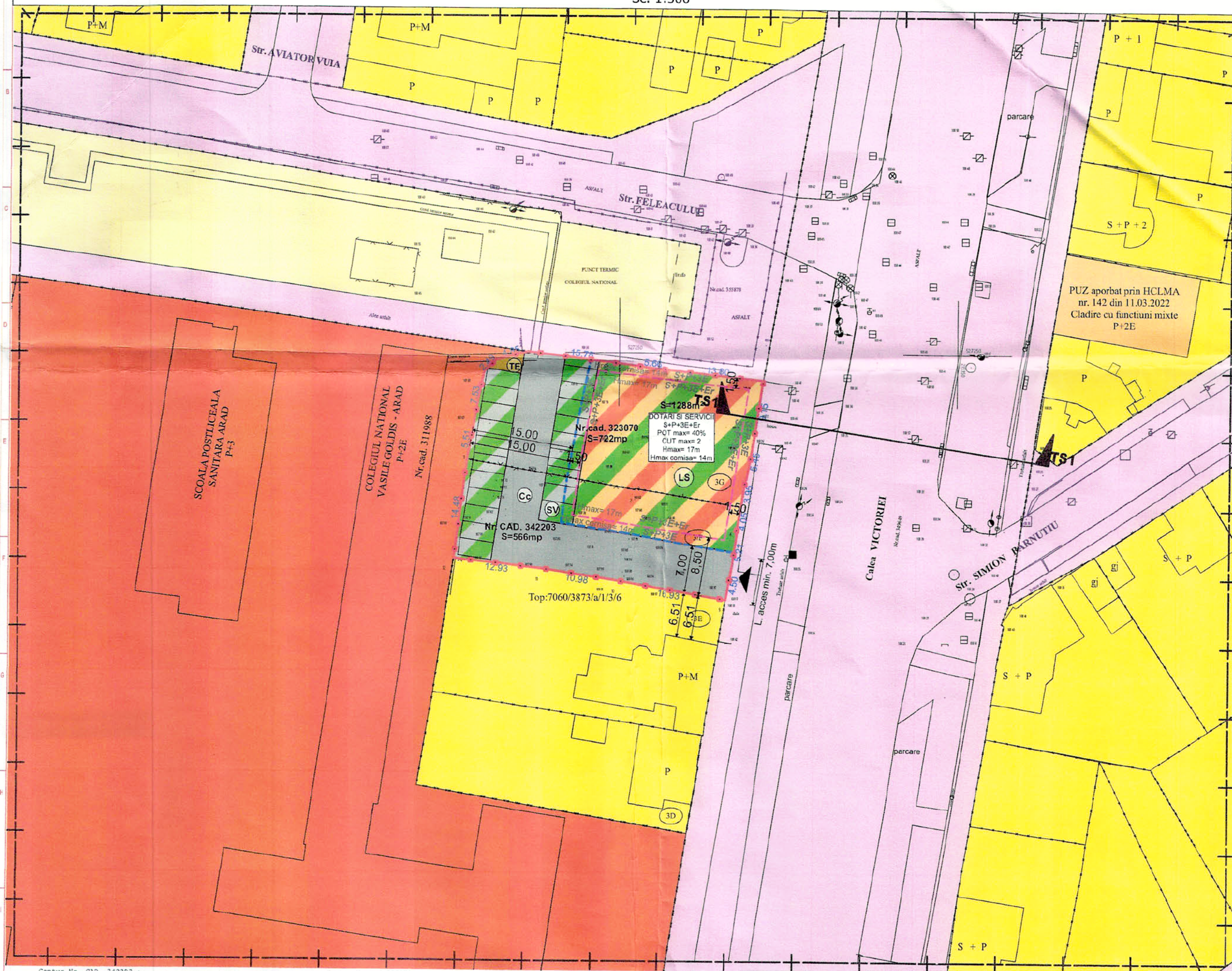
INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GĂ

19.02
COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

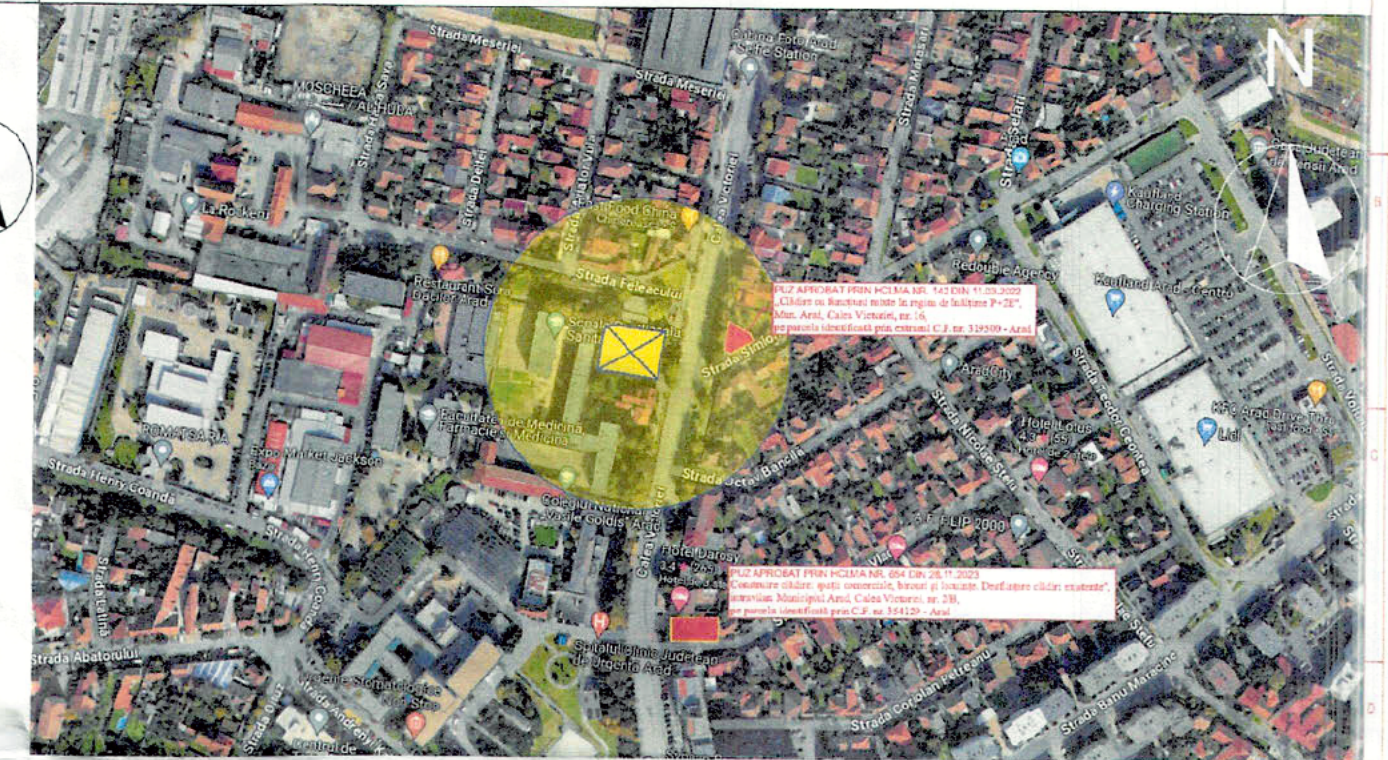
PLAN DE SITUATIE

Sc. 1:500



PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- +—+— LIMITE CADASTRALE
- +—+— LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- +—+— LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE PROPUȘ:

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - S+P+3E+Er
- ZONA CAI DE COMUNICATIE
- ZONA DE PARCARI, SPATIU VERDE
- SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONA DE IMPLANTARE
- ZONA DE IMPLEMENTARE ETAJ RETRAS

SIMBOLURI
S=1288m² SUPRAFAȚĂ PARCELĂ
▶ ACCES

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
—+—+— DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT
- ZONA TEHNICO-EDILITARĂ
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
- ▶ ACCES

- +—+— Stalp beton iluminat
- +—+— Stalp lemn telefon
- +—+— Stalp beton joasa tensiune
- +—+— Hidrant
- +—+— Cheie apa
- +—+— Indicator circulatie
- +—+— Canal
- +—+— Fântana
- +—+— Robinet

ZONIFICAREA FUNCTIONALA:

- LS - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- SV - SUBZONA SPATIU VERDE
- TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ
- Cc - ZONA CĂI DE COMUNICATIE

INDICI URBANISTI PROPUSI

- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2
- H. MAX. = 17,00m
- H. MAX. CORNISA = 14m
- S+P+3E+Er
- Spatiu verde min. 25%

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUȘ mp	%
Arie totală zona studiata	24 630,00	100,00%	24 630,00	100,00%
ZONĂ REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5861,00	23,80%
ZONĂ SPATIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE	6866,00	27,88%	6866,00	27,88%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE	223,00	0,91%	1511,00	6,13%

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUȘ mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
Teran intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICATIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527234.2310	215277.6183	25.291	110.8101
2	527229.9570	215302.5460	3.164	11.3454
3	527230.1180	215302.5750	6.682	110.1221
4	527229.0000	215309.1750	9.270	110.5272
5	527227.5340	215310.3170	4.054	211.4810
6	527223.5455	215317.7398	0.150	100.0000
7	527223.5455	215317.7398	5.265	209.7092
8	527218.4017	215316.9433	4.500	211.4743
9	527213.9745	215316.1366	16.630	310.6012
10	527216.7807	215289.4409	10.577	309.8464
11	527218.4752	215288.5950	12.930	306.8757
12	527219.8690	215275.7400	0.000	0.0000
13	527234.2310	215277.6183	0.000	0.0000

Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Direcție
1	527247.0410	215289.0790	2.487	48.9321
2	527248.8290	215281.8080	4.849	82.1947
3	527250.1530	215285.4730	15.794	108.1248
4	527248.1440	215302.1290	5.657	108.2377
5	527247.4140	215307.7190	15.795	107.7606
6	527245.8441	215321.4444	4.697	209.3062
7	527241.1998	215320.7457	4.457	209.5144
8	527236.7920	215328.0820	5.146	211.7572
9	527231.4390	215314.0820	0.147	300.0000
10	527231.4390	215314.9350	3.954	209.1922
11	527227.5340	215318.3170	9.270	310.5272
12	527229.0600	215309.1730	6.682	310.1221
13	527230.1180	215302.5750	0.164	211.3454
14	527229.9570	215302.5460	22.825	310.8100
15	527233.8142	215285.0490	2.466	310.8112
16	527234.2310	215277.6183	0.083	8.2605
17	527234.3130	215277.6290	5.429	12.1043
18	527239.6440	215276.6550	7.533	12.1075
19	527247.0410	215289.0790	0.000	0.0000

Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiiuni
323070	CUCUIU DOINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
342203	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
			S total = 1288	

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260; ORC: J35/ 4728/ 2018 Tel: 0757916351			Beneficiar CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. Cad. 323070 Nr. C.F. 342203, Nr. Cad. 342203
Specificatie	Nume			Denumire proiect: PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. DOTARI SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei			Faza: P.U.Z.
Proiectat	arh. Feier Raul			Titlu planșă REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat	arh. Feier Raul			Planșă nr. U03

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. 1.122.362
din 19.03.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

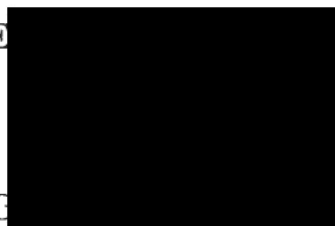
CUCUIU SILVIU ALEXANDRU

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.362 din 19.02.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ și RLU –CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada VICTORIEI, numărul 3/G și 3/F, CF 323070, 342203, 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,

P. INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE G



19-03

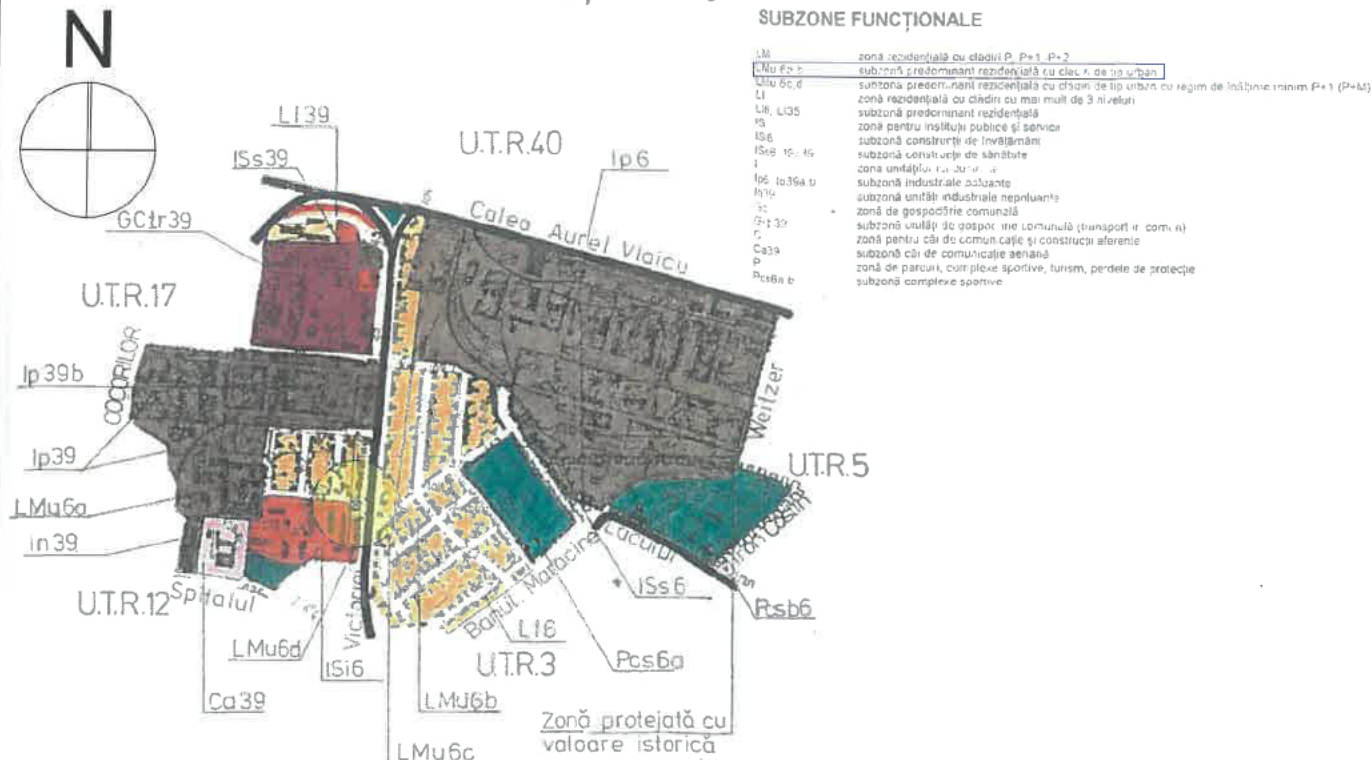
COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU
CĂTĂLIN - GEORGE

PLAN DE INCADRARE SC 1:5 000



INCADRARE IN U.T.R. NR. 6 SI 39 SC 1:30 000

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 6 și 39



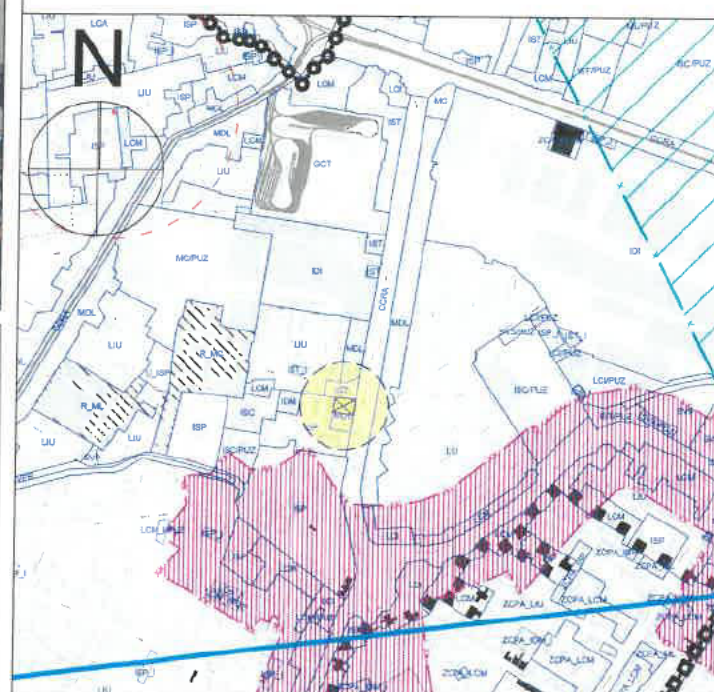
INCADRARE IN P.U.G. IN LUCRU SC 1:15 000



Reglementări propuse - urbanizare

- Zonă pentru învățământ propusă
- Zonă pentru cultură propusă
- Zonă pentru sănătate propusă
- Zonă pentru alte instituții și servicii publice și de interes public propusă
- Zonă pentru nuclee de servicii, activități economice și birouri propusă
- Zonă de locuințe individuale urbane mici (max 3 N supratere), cu funcțiuni complementare propusă
- Zonă de locuințe colective urbane mici (max 3 N supratere), cu funcțiuni complementare propusă
- Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6 N supratere), cu funcțiuni complementare propusă
- Zonă de locuințe colective urbane mari (peste 6 N supratere), cu funcțiuni complementare propusă
- Zonă de unități industriale și depozitare propusă
- Zonă de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante propusă

INCADRARE IN P.U.G. IN LUCRU SC 1:15 000



Zone și subzone funcționale

Delimitare UTR-uri

ZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

- C - Zone centrale** (în afara ZPC):
 - C - zonă centrală urbană, în afara ZPC
 - CS - zona de centre urbane de cartier, în afara zonei centrale și a zonei construite protejate, formată și din:
 - CS_JSP - subzonă de centru de cartier pentru instituții și servicii publice
 - CS_ISP_P - subzonă de centru de cartier pentru piețe agroalimentare
 - CS_ISC - subzonă de centru de cartier pentru centre comerciale de cartier
 - CS_LCA - subzonă de centru de cartier pentru locuințe colective constituite în ansambluri
 - CS_SVP - subzona de centru de cartier pentru spații verzi publice cu acces public nelimitat
 - CS_SVS - subzona de centru de cartier pentru complexe și dotări sportive publice sau/și private
 - CS_CCRA - subzonă de centru de cartier pentru circulații rutiere majore
- M - Zone mixte:**
 - MDP - zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic
 - MDL - zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale
 - MC - zona mixtă de tip subcentral
 - ML - zona mixtă de tip periferic sau locală

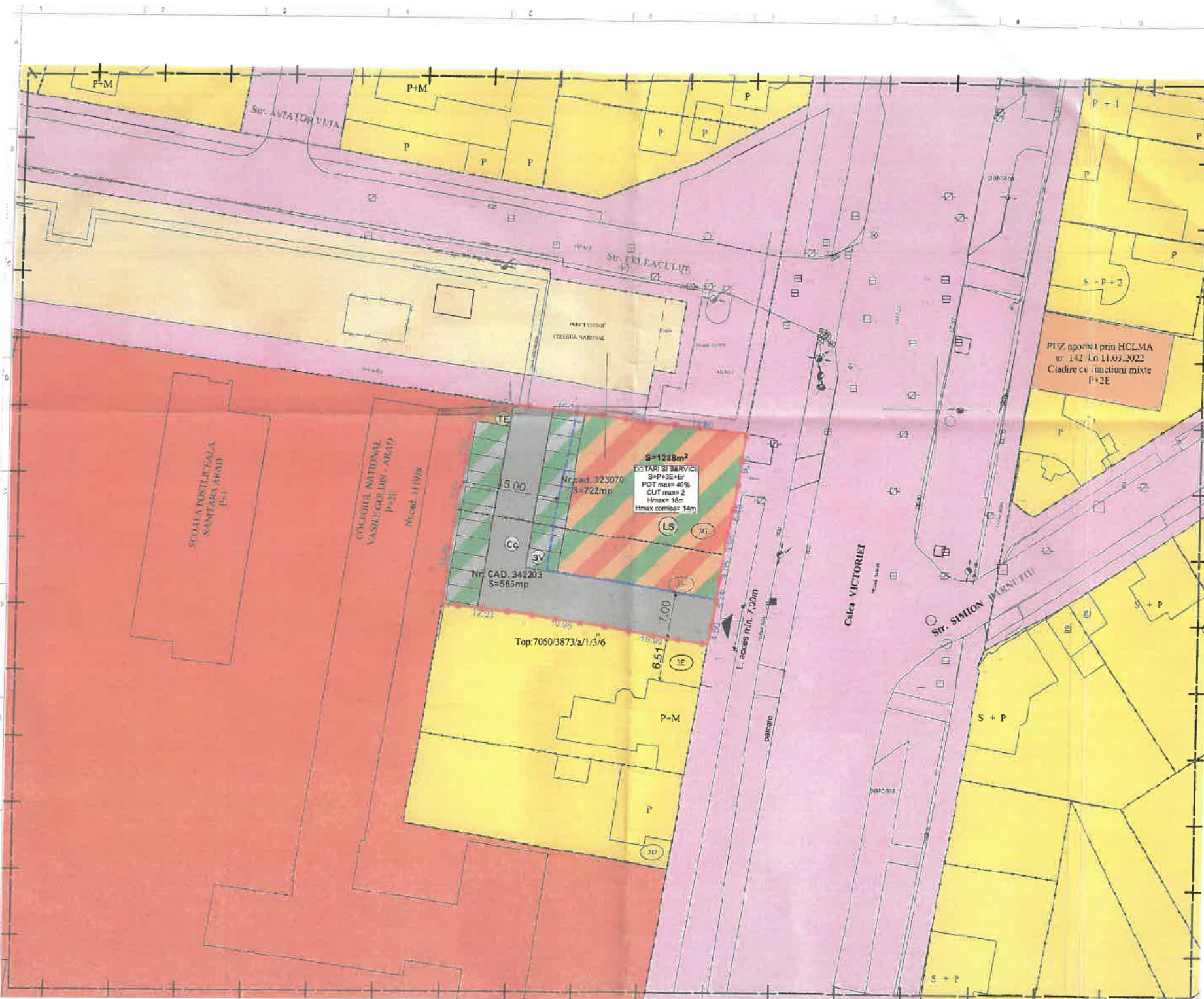
TEREN REGLEMENTAT

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
9722
Raul Ioan
FEIER
Arhitect cu drept de semnătură

RIF STYLE
PROJECT
S.R.L.
TIMISOARA - ROMANIA
CUI 40354260; J35/4728/2018

RUR
Andrei I.
TIRON
arhitect
DziDz2
REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timis CUI: 40354260 Tel: 075791				CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
				Amplasament: Mun. Arad Jud. Arad, Nr. C.F. 323070, Nr. Cad. 323070 Nr. C.F. 342203, Nr. Cad. 342203
				Proiect nr : 115 /2024
Specificatie	Nume			Denumire proiect:
Sef Proiect	urb. Tiron Andrei			"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
Proiectat	arh. Feier Raul			Faza: P.U.Z.
Desenat	arh. Feier Raul			Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE
				Plansa nr. U01



Contur Nr. cad. 342203					Contur Nr. cad. 323070				
Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie	Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	527234.2310	215277.6181	25.291	110.8101	1	527247.0410	215280.0790	2.487	48.9321
2	527239.1070	215302.5486	6.484	111.3456	2	527246.8290	215281.3090	4.869	82.3047
3	527239.1180	215302.5750	6.682	110.1221	3	527250.1530	215286.4730	15.784	208.1248
4	527229.0650	215309.1730	9.870	110.5272	4	527248.1440	215302.1290	5.657	108.2377
5	527227.5340	215319.3170	1.054	211.4819	5	527247.4140	215307.1780	13.795	107.2606
6	527223.5455	215317.5894	0.150	126.0080	6	527245.8461	215321.4444	4.697	329.1062
7	527223.5455	215317.5894	5.265	209.7402	7	527241.1998	215320.1457	4.457	229.5144
8	527218.4017	215316.9433	4.900	211.4743	8	527236.7920	215320.0820	5.646	211.7572
9	527218.4017	215316.9433	16.930	310.4012	9	527231.4380	215319.0820	0.147	320.0050
10	527216.7807	215328.4029	15.917	309.8164	10	527231.4190	215318.3350	3.954	223.4922
11	527219.4752	215298.5950	12.930	306.8757	11	527227.5340	215328.3170	9.270	320.5272
12	527219.4690	215275.7400	0.600	0.0000	12	527229.0650	215309.1730	6.682	110.1221
1	527234.2310	215277.6181			13	527230.1190	215302.5750	0.164	211.4819

Suprafata = 0.0566 Ha. = 566.4915 Mp.

Contur Nr. cad. 323070				
Nr. Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	527247.0410	215280.0790	2.487	48.9321
2	527246.8290	215281.3090	4.869	82.3047
3	527250.1530	215286.4730	15.784	208.1248
4	527248.1440	215302.1290	5.657	108.2377
5	527247.4140	215307.1780	13.795	107.2606
6	527245.8461	215321.4444	4.697	329.1062
7	527241.1998	215320.1457	4.457	229.5144
8	527236.7920	215320.0820	5.646	211.7572
9	527231.4380	215319.0820	0.147	320.0050
10	527231.4190	215318.3350	3.954	223.4922
11	527227.5340	215328.3170	9.270	320.5272
12	527229.0650	215309.1730	6.682	110.1221
13	527230.1190	215302.5750	0.164	211.4819
14	527229.9570	215302.5460	22.825	310.8100
15	527239.8242	215290.8495	2.485	8.2605
16	527234.2310	215277.6181	0.083	310.8112
17	527234.3730	215277.6290	5.429	12.1043
18	527238.6640	215278.6560	7.533	12.1075
1	527247.0410	215280.0790		

Suprafata = 722.2942 Mp. = 0.0722 Ha.

Nr. C.F. parcela	Proprietar	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuiri
323070	CUCUIU DOINA	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	722	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
342203	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU	CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN	566	Intrav. imprejmuit cu gard plasa,zid
			S total = 1288	

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totala zona studiata	24 630,00	100,00%	24 630,00	100,00%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5861,00	23,80%
ZONA SPAIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONA TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,88%	6866,00	27,88%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%
ZONA FUNCTIUNI MIXTE	223,00	0,91%	1511,00	6,13%

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPOS mp	%
Arie totala incinta reglementata	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
Teren intravilan	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
LS - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00%	515,20	40,00%
SV - SUBZONA SPAIU VERDE	0,00	0,00%	322,00	25,00%
TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ	0,00	0,00%	20,20	1,57%
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	430,60	33,43%

PLAN DE INCADRARE

Sc. 1:5 000



LEGENDA

LIMITE:

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

- CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE
 - DRUM - CAI DE COMUNICATII RUTIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENT
 - ZONE TEHNICO EDILITARA
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN
 - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

ZONIFICARE PROPOS:

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - S+P+3E+Er
- ZONA CĂI DE COMUNICATIE
- ZONA DE PARCARI, SPAIU VERDE
- SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ
- ZONA DE IMPLANTARE

SIMBOLURI

- S=1288m² SUPRAFAȚĂ PARCELA
- ACCES

INSPECTORATII SITUATII DE URBANIZARE AL JUDEȚULUI ARAD
VIZAT
spre
NESCIMBARE
1

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 19.06.2024

ZONIFICARE		INDICI URBANISTI PROPUȘI	
LS - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		- P.C.T. MAXIM = 40%	
SV - SUBZONA SPAIU VERDE		- C.U.T. MAXIM = 2	
TE - SUBZONA TEHNICO-EDILITARĂ		- H. MAX. = 18,00m	
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE		- H. MAX. CORNISA = 14m	
		- S+P+3E+Er	
		- Spatiu verde min. 25%	



Verif./Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE				
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timisoara, str. Norma, nr. 4, Jud. Timis CUI: 40354260, ORC: J35/4728/2018 Tel: 0757916351				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Denumire proiect
Seof Proiect	urb. Tiron Andrei		1:500	"PUZ SI RLU - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE DOTARI SPAȚII COMERCIALE PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE APERENTE"
Proiectat	arh. Feier Raul			Faza:
Desenat	arh. Feier Raul			P.U.Z.
				Titlu plansa:
				CONCEPT PROPOS
				Plansa nr. U03



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. 188/18.04.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestui

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU

Localitatea: Arad, str. Splaiul G-ral Praporgescu, nr. 22, bloc 13, et. 2, ap. 5, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, CF nr. 323070, 342203 județul Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU
AMENAJĂRILE AFERENTE-PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF: 323070 ARAD, 342203 ARAD.

FAZA: PUZ + RLU

Proiect nr: 115/2024

Proiectant: SC RIF STYLE PROJECT SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 784/18.04.2024

Cotuna Cristina, medic primar igienă.

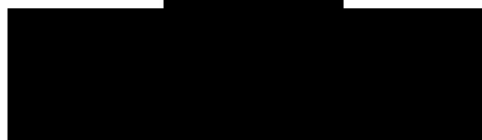
În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- 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. IRIM [REDACTED] ABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU M [REDACTED] MIHAELA



Red. As. Pintilie Viorica



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Spitalul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 17625 din 02.04.2025

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

Domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

Stimate Domn,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 17625 din 05.03.2025 (AR-25213), adresată de dumneavoastră, în calitate de coproprietar imobil și inițiator P.U.Z.;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 115/2024 elaborat de societatea Rif Style Project S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 422 din 19.03.2024, cu valabilitatea de 24 de luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **Elaborare P.U.Z. și R.L.U. Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente** - amplasament situat în municipiul Arad, județul Arad, înscris în C.F. Arad: nr. 323070, nr. 342203, identificat prin nr. cad. 323070, respectiv nr. cad. 342203.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 422 din 19.03.2024 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.



Neclasificat

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul [www.sts.ro](https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/) în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII



5841/07.08.2025

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU

Adresă de corespondență: [REDACTED]

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 PUZ și RLU construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente, pe terenul situat în municipiul Arad, NC 323070, 342203, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1296,2 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 2712,2 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 108,52 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'06,81" latitudine N; 21°18'32,84" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului 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. 422 din 19.03.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 17 m, respectiv cota absolută maximă de 125,52 m (108,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17 m înălțimea maximă a construcției);
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 autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.802, din 20.02.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU

- mun.Arad, Spl.G-ral Praporgescu, nr.22, bl.13, et.2, ap.5, jud.Arad-

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru întocmire PUZ și RLU aferent pentru „**Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente**”, situată în mun. Arad, jud.Arad, conform CF 323070 și 342203 Arad, conform certificatului de urbanism nr.422, din 19.03.2024 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 acesteia, 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 19.02.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ÎȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Comisar șef

NICA I

COMISA

ȚI

ÎȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector șef de poliție,

BĂT

ȚIU



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.15021/Z1/09.07.2025

Către,

CUCUIU SILVIU ALEXANDRU
ARAD,SPLAIUL G-RAL PRAPORGESCU nr.22,BI.13,ap.5

Referitor la lucrarea „ ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT PENTRU,,CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE :DOTĂRI SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI
SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE-PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 323070 , 342203
ARAD”ARAD, beneficiar: CUCUIU SILVIU ALEXANDRU;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu
nr.36700/17.04.2025,15021/19.02.2025, 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 agreate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.422 din19.03.2024;
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 Ordonantei de Urgență a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

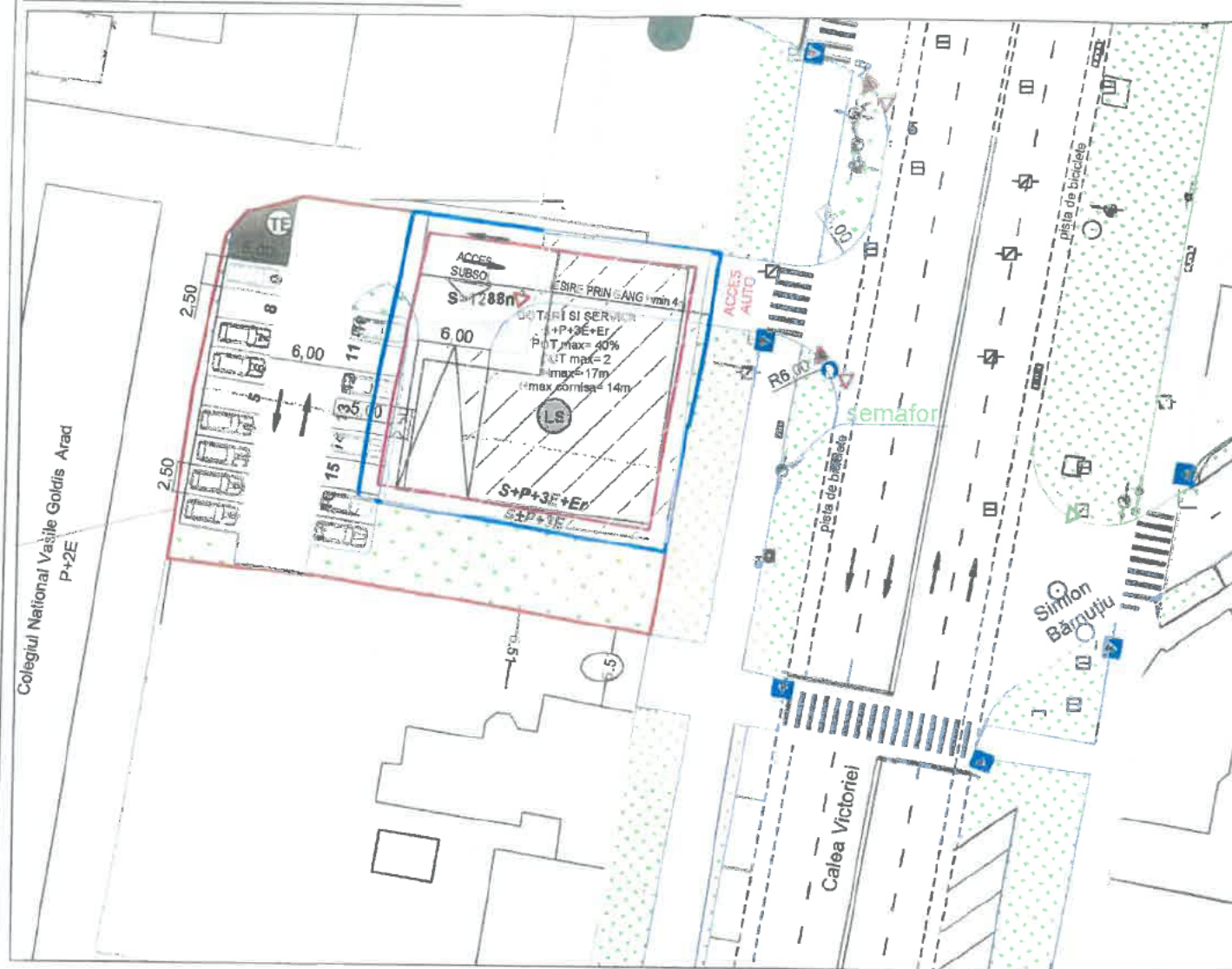
Semnătura digitală de către:

Florea Liliana

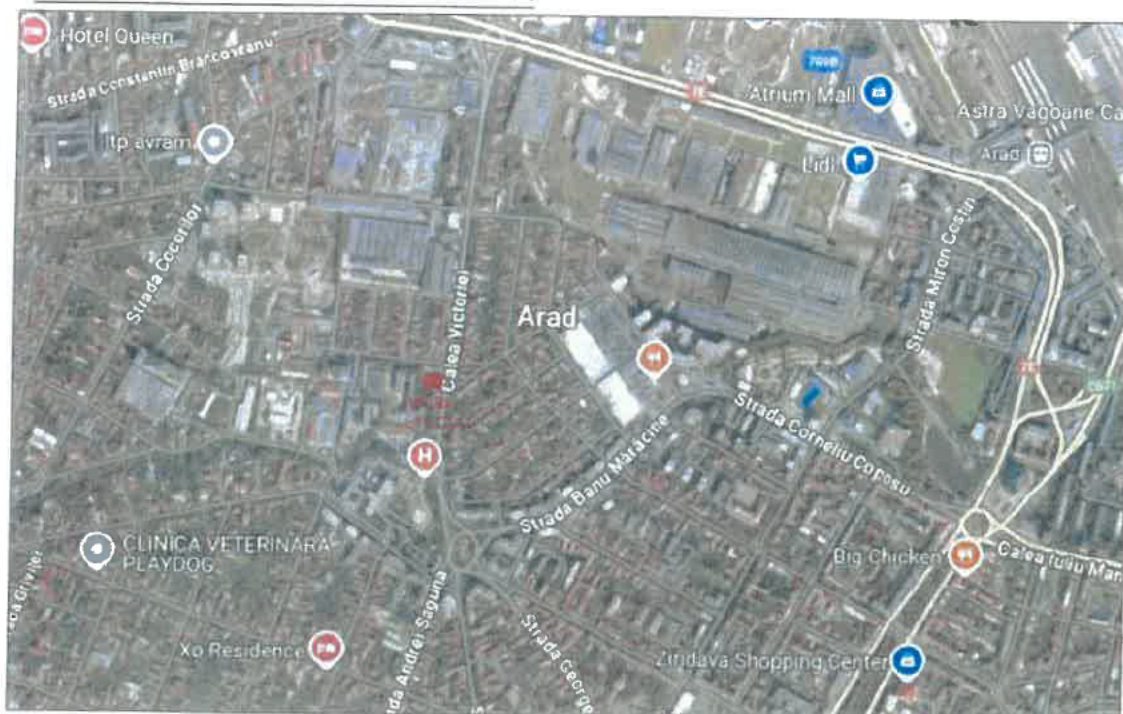
Data: 10.07.2025 11:41:50

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnăt digital de către Adrian Barbeș Data: 10.07.2025 08:47:33
George Stoian	membru	Semnăt digital de către: George Stoian Data: 10.07.2025 08:50:03

PLAN DE SITUATIE SC. 1:500



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



PLAN SUBSOL SC. 1:250



Conform HCLM 187/2024 : Art. 17 - Locuinte colective, se amenajează:
30 unități locative cu suprafață utilă sub 100 mp x 1,5 loc de parcare/unitate = 45 locuri de parcare

Conform HCLM 187/2024 : -Art. 8 c) Servicii, se amenajează:
360 mp x 1 loc parcare/60 mp = 6 locuri de parcare
1 loc de parcare pentru angajați
TOTAL locuri de parcare necesare = 52 locuri de parcare
TOTAL locuri de parcare amenajate = 52 locuri de parcare

Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerință	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar:
S.C. NEWDRAFT S.R.L. Str. Mare, nr 26, sat Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud Timis E-mail: office@newdraft.ro Tel: 0729.136.333				CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA
Amplasament: Județul Arad, municipiul Arad, str. Calea Victoriei, nr. 3F, 3G Nr. CF 342203, 323070				Proiect nr.: 142ND / 2025
Denumire proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRILE AFERENTE				Faza: PUZ și RLU
Titlu planșă: Plan de încadrare în zona PLAN RACORD DRUM - LUCRĂRI RUTIERE				Planșa nr.: 01
Specificație	Nume	Semnatura	Scara:	
Proiectat	ing. Laura Szabo		1:500	
Desenat	ing. Laura Szabo			
Verificat	ing. Andrei Szabo		Data: Aprilie, 2025	



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 5

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.pandatracarad.ro www.primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.47993/Z1/ 19.IUN. 2025

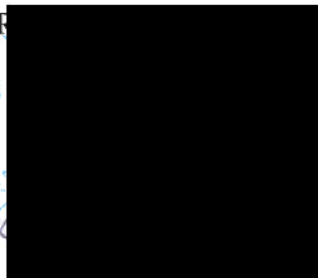
Către,

*Domnul Cucuiu Silviu Alexandru, mun. Arad
str. Spailul General Praporgescu, nr. 22*

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Intocmire PUZ și RLU – Construire Imobil Locuințe Colective și Funcțiuni Complementare Dotări, Spații Comerciale, Prestării Servicii cu Amenajările Aferente str. Victoriei CF nr. 323070 și 342203.

În urma analizării documentației în ședința din data de 12.06.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR**



	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		19.IUN. 2025
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		17.06.2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		17.06.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		17.06.2025

Oh

The site plan shows a rectangular plot of land with dimensions 6.00m by 2.50m. The plot is divided into several sections:

- A central area labeled "DOTARII SI SERVICII" (Equipment and Services) containing a circular feature labeled "LS".
- An area labeled "S+P+3E+Er" (Surface, Parking, Greenery, and Equipment).
- An area labeled "S+P+3E" (Surface, Parking, and Greenery).
- An area labeled "S=1288m²" (Total Surface Area).
- An area labeled "SIRE PRIN GANG 1min 4s" (Fire Alarm via Gang 1min 4s).
- An area labeled "ACCES SUBSO" (Subsoil Access).
- An area labeled "ACCES AUTO" (Car Access).
- An area labeled "semafon" (Traffic Light).
- An area labeled "piata de circulatie" (Circulation Square).
- An area labeled "Simon Bănuțiu" (Simon Bănuțiu).
- An area labeled "Calea Victoriei" (Victory Road).

The plan also includes various technical details such as "POT max = 40%", "UT max = 2", "Hmax comisar = 14m", and "Hmax = 17m". A scale bar indicates 0.5m.

This detailed site plan shows a parking lot with 50 numbered spaces. The spaces are arranged in several rows: 18-25 on the left, 26-37 along the top, 38-40 on the right, and 41-50 in the center and bottom. A central building with a red roof and a green staircase is located near spaces 41-46. Dimensions are marked throughout: 2,50m for many individual spaces and 5,00m for larger sections. Traffic flow is indicated by black arrows, showing a clockwise circulation pattern. A red triangle is placed near space 43, and a red line highlights a specific path or boundary.

Conform HCLM1487/2024 -Art. 8 c) Servicii, se amenajează:
 360 mp x 1 loc parcare/60 mp = 6 locuri de parcare
 1 loc de parcare pentru angajați
TOTAL locuri de parcare necesare = 52 locuri de parcare
TOTAL locuri de parcare amenajate = 52 locuri de parcare

Verif./Expert		Nume	Semnatura	Corință	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE					Beneficiar:	
 S.C. NEWDRAFT SRL Str. Mare, nr 26, sat Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud Timis E-mail: office@newdraft.ro Tel. 0729.136.333					CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA	
					Proiect nr.: 142ND / 2025	
Amplasament:					Județul Arad, municipiul Arad, str. Calea Victoriei, nr. 3F, 3G , Nr. CF 342203, 323070	
Denumire proiect:					CONSTRUIRE IMOBIL LOCUIŢE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRI LE AFERENTE	
Specificație		Nume	Semnatura	Scara:	Titlu planșă: Plan de încadrare în zona PLAN RACORD DRUM - LUCRĂRI RUTIERE	
Proiectat		ing. Laura Szabo		1:500	Faza: PUZ și RLU	
Desenat		ing. Laura Szabo		Data:	Planșa nr:	
Verificat		ing. Andrei Szabo		Aprilie, 2025	01	



S.C. NEWDRAFT.SR.L.

Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis

E-mail: office@newdraft.ro

Tel. 0729 136 333

**Elaborare PUZ și RLU – CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRILE AFERENTE**

- LUCRĂRI RUTIERE -

**DOCUMENTAȚIE
PENTRU OBȚINERE
AVIZ SERVICIU ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII CĂI DE COMUNICAȚII
TERESTRE**

- APRILIE 2025 -



S.C. NEWDRAFT.SR.L.
Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis
E-mail: office@newdraft.ro
Tel. 0729 136 333

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PUZ și RLU – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE
și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII
cu AMENAJĂRILE AFERENTE**

Amplasament: **Municipiul Arad, județul Arad, CF. 342203, 323070**

Faza: **P.U.Z. – DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINERE AVIZE**

Beneficiar: **CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA**

Proiectant lucrări rutiere: **S.C. NEWDRAFT S.R.L.**

S.C. NEWDRAFT S.R.L.

i



- APRILIE 2025 -



S.C. NEWDRAFT.SR.L.
Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis
E-mail: office@newdraft.ro
Tel. 0729 136 333

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1 DATE GENERALE

CAP. 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

CAP. 3. SITUAȚIA PROIECTATĂ

CAP. 4. ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

CAP. 5. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

CAP. 6. CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

CAP. 7. CONCLUZII

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

C.I. BENEFICIAR

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN DE ANSAMBLU CU TRASEU REALIZARE ACCES RUTIER

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE



S.C. NEWDRAFT.SR.L.
Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis
E-mail: office@newdraft.ro
Tel. 0729 136 333

MEMORIU TEHNIC

LUCRĂRI RUTIERE

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezenta documentație tratează la faza **P.U.Z. și RLU**, lucrările rutiere necesare pentru realizarea proiectului **P.U.Z. și RLU – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRILE AFERENTE**, amplasat în Municipiul Arad, CF 323070, 342203, județul Arad.

Accesul la PUZ-ul studiat se vor realiza de pe Str. Calea Victoriei.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad, Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, prin care s-a solicitat întocmire documentație PUZ și RLU , obținerea de acorduri și avize.

Din punct de vedere juridic parcela studiată, cu C.F. nr. 323070, 342203 , în suprafață de 1228 mp, are ca proprietari pe CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA.

CAP. 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat cuprinde parcela situată în municipiul Arad, nr CF 323070, 342203.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- N – proprietate privată;
- E - Calea Victoriei;
- V - proprietate privată;
- S – proprietate privată;

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

CAP. 3. SITUAȚIA PROIECTATĂ

3.1. Elemente geometrice

Accesul la PUZ-ul studiat se va realiza de pe Calea Victoriei.

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



S.C. NEWDRAFT.SR.L.
Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis
E-mail: office@newdraft.ro
Tel. 0729 136 333

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, 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.

3.2. Execuția lucrărilor

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la Consiliul Județean Arad.

CAP. 4. ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

Organizarea de șantier se va limita la rulote pentru muncitori și unelte, iar acestea se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

La executarea lucrărilor pe șantier se vor respecta toate prevederile legale prevăzute în actele normative în vigoare HG-uri, STAS-uri, Norme și Instrucțiuni tehnice, pentru fiecare gen de lucrări, precum și prevederile prevăzute în caietele de sarcini.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

CAP. 5. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

- utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);
- transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul, la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.



S.C. NEWDRAFT.SR.L.
Str. Mare, nr 26, sat Mosnita Veche,
comuna Mosnita Noua, Jud Timis
E-mail: office@newdraft.ro
Tel. 0729 136 333

CAP. 6. CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

Controlul calității lucrărilor se va face conform normelor și normativelor în vigoare la data execuției precum și caietelor de sarcini.

Materialele puse în operă vor fi însoțite de buletine de calitate corespunzătoare.

CAP. 7. CONCLUZII

Prezenta documentație tratează la faza **P.U.Z. și RLU** lucrările rutiere necesare pentru realizarea proiectului **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRILE AFERENTE**, amplasat în Municipiul Arad, CF 342203, 323070, județul Arad. Accesul rutier la obiectivul studiat se va realiza de pe Calea Victoriei.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.

Întocmit,

ing. Laura Szabo



This detailed site plan shows a parking lot with 50 numbered spaces. The layout includes several rows of spaces, some with vehicle icons. Key dimensions and features include:

- Top Row:** Spaces 26-37, with a width dimension of 2,50.
- Left Side:** Spaces 18-25, with a width dimension of 2,50.
- Central Area:** Spaces 42-46, 43, 44, 47, 48, 49, and 50. A red triangle is located near space 43.
- Right Side:** Spaces 38-41, with a width dimension of 2,50.
- Dimensions:** Various length and width dimensions are marked, including 6,00, 5,00, and 2,50.
- Arrows:** Black arrows indicate traffic flow or vehicle orientation.
- Building:** A red-outlined building with a staircase is located near spaces 40 and 41.

RO28629184 ; J35/1435/017
NEWDRAFT
SRL
ROMANIA

				ROMANIA	
Verif./ Expert	Nume	Semnatura	Cerință	Referat / Expertiza Nr. / Data	
PROIECTANT DE SPECIALITATE				Beneficiar:	
 S.C. NEWDRAFT S.R.L. Str. Mare, nr 26, sat Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud Timis E-mail: office@newdraft.ro Tel. 0729.136.333				CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA	
				Proiect nr.: 142ND / 2025	
				Amplasament:	
				Județul Arad, municipiul Arad, str. Calea Victoriei, nr. 3F, 3G , Nr. CF 342203, 323070	
Specificație	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Denumire proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII cu AMENAJĂRILE AFERENTE	
Proiectat	ing. Laura Szabo		Data:	Faza: PUZ și RLU	
Desenat	ing. Laura Szabo		Aprilie, 2025	Titlu planșă: Plan de încadrare in zona PLAN RACORD DRUM - LUCRĂRI RUTIERE	
Verificat	ing. Andrei Szabo			Planșa nr.: 01	

Top:7060/3873/a/1/3/6

TE

ACCES SUBSO

ACCES AUTO

ACCES BICICLETE

semafor

pista de biciclete

Simion Bărnuțiu

Calea Victoriei

DOTARI SI SERVICII

S+P+3E+Er

S+P+3E

CF 323070

GF 342203

ESIRE PRIN GANG Hmin 4m

POT max=40%

CUT max=2

Hmax=17m

Hmax cornisa=14m

LS

2.50

6.00

15.00

2.50

6.00

15.00

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

4

This detailed site plan shows a parking lot with 50 numbered spaces. The layout includes a central building with a red staircase and a red triangle indicating a fire hazard. Dimensions are provided for various sections: 2,50, 5,00, and 6,00. Arrows indicate the flow of traffic throughout the lot.

RO28629184 ; J35/1435/2011
* NEWDRAFT *
SRL
ROMANIA

Verif./ Expert		Nume	Semnatura	Cerință	Referat / Expertiza Nr. / Data
PROIECTANT DE SPECIALITATE					Beneficiar:
 S.C. NEWDRAFT.SRL. Str. Mare, nr 26, sat Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud Timis E-mail: office@newdraft.ro Tel. 0729.136.333					CUCUIU SILVIU ALEXANDRU și CUCUIU DOINA Amplasament: Județul Arad, municipiul Arad, str. Calea Victoriei, nr. 3F, 3G , Nr. CF 342203, 323070
Proiectat	ing. Laura Szabo	Scara:	500		Proiect nr.: 142ND / 2025
Desenat	ing. Laura Szabo				
Verificat	ing. Andrei Szabo				
Titlu planșă: Plan de încadrare in zona					Faza: PUZ și RLU
PLAN RACORD DRUM - LUCRĂRI RUTIERE					Planșa nr: 01

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiș, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

SG 383/2024

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

“P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE”
LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

BENEFICIARI: CUCUIU SILVIU – ALEXANDRU
CUCUIU DOINA

VERIFICAT Af,
Dr.ing. IOAN PETRU BOLDUREAN

INTOCMIT,
Ing DAN-ADRIAN POPESCU

Proiectul este conceput de S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L. Nu se poate multiplica sau utiliza în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat, fără acceptul dat în scris de S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiș, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Foaie de capat | pag. 1 |
| 2. Borderou | pag. 2 |
| 3. Studiu geotehnic | pag. 3 |

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------------|
| 1. Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor Geo | Pl. 01 - Geo |
| 2. Fisa de prelucrare a penetrarii | Pl. 02 - Geo |
| 3. Fisa de stratificatie | buc.1 |

C. BULETINE

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| Buletin analiza bul 4378 | pag.14 |
| Buletin analiza bul 4379 | pag.15 |
| Diagrama distributie granulometrica | pag 16 |
| Fisa clasificare pamanturi | pag 17 |
| Buletin analiza bul 4380 | pag.18 |
| Buletin sol 21870/2024 | pag.19 |

INTOCMIT :

Ing. DAN-ADRIAN POPESCU



S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiş, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

SG 383/2024

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

“P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLE
DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SER
AMENAJARILE AFERENTE”
LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

1. In vederea stabilirii conditiilor de fundare pentru elaborarea documentatiei enuntate in titlu pentru faza P.U.Z. si R.L.U. beneficiarii CUCUIU SILVIU – ALEXANDRU si CUCUIU DOINA au solicitat elaborarea prezentului studiu geotehnic.

2. In acest scop a fost efectuat 1 (un) foraj manual $\Phi 2$ “pana la -5,00m adancime din care s-au prelevat probe tulburate din cadrul zonei active.De asemenea forajul a fost completate cu o penetrare PDU.

Totodata s-au consultat si documentatiile de specialitate elaborate anterior in zona.

Documentatia geotehnica este intocmita conform Normativ NP 074-2022 precum si Normativ NP 112-2014.

3. Zona cercetata se afla dispusa pe raza loc Arad. (vezi plan de situatie anexat pl 01-Geo).

4. Seismic, in conformitate cu Normativ P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica $ag=0,20$ si $T_c= 0,7$ sec.

5. Adancimea de inghet stabilita conform NP 074-2022 pentru localitatea Arad este de -0,70m.

6. Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luând în considerare caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului :

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații :

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

c) Vantul

- Direcție predominantă Nord-Sud : 16%;
- Direcție predominantă EST-Vest : 13%.

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiş, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

7. Stratificatia terenului. Caracteristici. Determinare PDU.

7.1. Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie cat si prin cele executate anterior in zona este urmatoarea:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie extinsa pana la cca -0,70m;
- argila nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda stratificata la cca -1,10m adancime;
- nisip mare cu rar pietris cafeniu cenusiu micaceu umed la panta saturat in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

7.2. Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului argila nisipoasa sunt urmatoarele:

-umiditatea	$w = 13,5\%$
-limita de framantare	$W_p = 13,1\%$
- limita de curgere	$W_l = 25,3\%$
-indicele de plasticitate	$I_p = 12,2\%$
-indicele de consistenta	$I_c = 0,97$
-greutatea volumica	$\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
-porozitatea	$n = 48,11 \%$
-indicele porilor	$e = 0,93$
- modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = 6972 \text{ kPa}$
-modul de deformatie liniara	$E = 7669 \text{ kPa}$

Se remarca faptul ca pamantul argilo nisipos se prezinta normal consolidat ($n=48,11\%$), de consistenta plastic vartoasa ($I_c=0,97$) si de plasticitate redusa ($I_p=12,2 \%$).

8.3. Incercarea de penetrare dinamica (PDU) efectuata pe amplasamentul cercetat a scos in evidenta urmatoarele:

- stratul argilo nisipos interceptat pana la cca -1,10m adancime se prezinta normal consolidat si este reprezentat prin:

$$N_{10} = 6 \dots 8 \text{ lov/ } 10 \text{ cm}$$

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiș, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

-in adancime, sub -1,10m stratul de nisip mare cu rar pietris se prezinta de indesare "mijlocie" si este reprezentat prin :

$$N_{10} = 8 \dots 10 \text{ lov/ } 10\text{cm}$$

8.Apa subterana.

8.1. La data efectuării lucrărilor pe teren freaticul a fost măsurat la cota -1,80m adancime. La cota -2,10m adancime prezenta apă la -1,80m adancime.

8.2. In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate in zona se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice:

$NH_{\max} = -1,50\text{m}$ adancime fata de nivel teren actual

$NH_{\text{med}} = -2,00\text{m}$ adancime fata de nivel teren actual

8.3. Chimism sol.

Chimismul solului este redat in buletinul de analiza anexat. Pe baza concluziilor continute in bul. 21870/2024 conform cerintelor standard NE 012-1/2022 solul nu prezinta agresivitate chimica fata de elementele din beton.

9.Concluzii. Recomandari.

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiș, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila nisipoasă galbuie plastic vartoasă umedă)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		10

Conform Tabelului din Normativul NP 074-2022, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

9.1.Terenul apt de fundare este constituit din argila nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda.

9.2.Adancimea minima de fundare pentru aceasta faza (PUZ) este de:

$D_{\min} = -0,90m$ adancime fata de nivel teren actual

Obs:

Pentru fiecare imobil ce urmeaza a fi edificat in aceasta zona se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare pentru fiecare imobil in parte.

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiş, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921

9.3. Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 074-2022 anexa "D" urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00 \text{ m}$, $D_f = 2,00 \text{ m}$):

$$p_{\text{conv}} = 220 \text{ kPa}$$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

9.4. Date privind apa freatica sunt consemnate in cap.8 (nivele caracteristice si chimism sol).

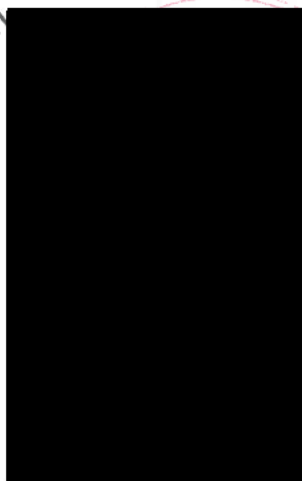
10. Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 21870/2024 precum si cerintelor standard NE 012-2022 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC1" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC1 + XF1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica NE 012-2022 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC1 pentru fundatii sub nivel de inghet :

-clasa minima de rezistenta a betonului de C20/25.

-raport maxim $a/c = 0,65$

-dozaj minim de ciment : 260 kg/m^3 ;

VERIFICAT AF,
Dr.ing. IOAN



LEAN

Ing. DAN-ADRIAN



Verificator: Ioan Petru BOLDUREAN
Str. Filaret Barbu, nr. 2 - Timișoara
Tel./FAX: 0356 / 410 067
Mobil: 0722 / 573 188

Nr. 14722 / 29.04.2024

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A_f a proiectului
"P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD
Faza DTAC+PT Proiect nr. SG 383/2024

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L., Timișoara
- Beneficiar: CUCUIU SILVIU – ALEXANDRU si CUCUIU DOINA
- Amplasament: LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 29.04.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate- 1 foraj cu prelevare probe, 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, fișa forajului geotehnic, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, buletin de analiză chimică a solului, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIUL GEOTEHNIC - Proiect nr. SG 383/2024
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, buletin de analiză chimică a solului, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

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: "P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

Am primit,
INVESTITOR

Dr. ing. [REDACTED] BOLDUREAN

AM MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

Direcția Generală Tehnică în Construcții

D-01 DI. BOLOUREAN I. IDAN PETRU

Cod numeric personal

Profesiune INGINEER

ATESTAT

VERIFICATOR PROIECTE

Centru competență

în domeniul TOATE DOMENIILE (Ag)

în specialitatea

Privind cerințele esențiale: RETENȚIA ȘI STABILITATEA
TERENULUI DE FUNDĂRIE ȘI CONSTRUCȚIILOR
ȘI A ÎNCĂLZIRII DE PĂMÂNT (Ag)

Director General

CRISTIAN -

STANCIU

Șef serviciu/com

DIANUȘA

Procedura legalizată de construcții

Legea nr. 100/1995 privind salaria

nr. 363/2009 privind ser

Prezenta legitimație va fi valabilă de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelu

până la

Prelungit valabilitatea

până la

Prelungit valabilitatea

până la

Prelungit valabilitatea

până la

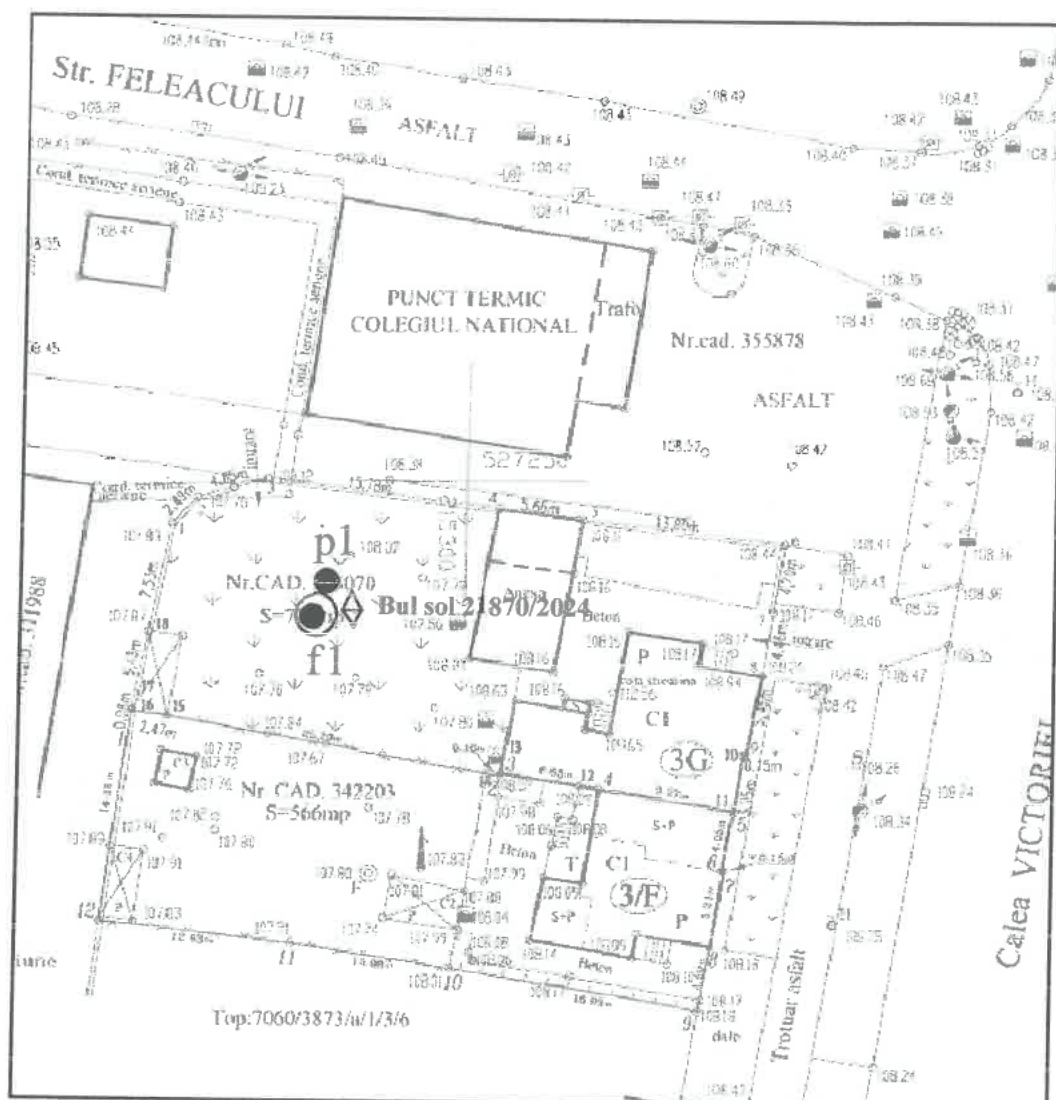
AM MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

DUPLICAT
LEGITIMATIE

S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

300255 Timisoara, str. I.I De La Brad nr. 11A, Camera 2, BL A1, SC A, et. 1, ap. 6, Timiș, România
J35/1015/2022; CUI 45766424

Tel: 0724.444.921



Legenda:



Foraj



Bul sol



PDU

OBIECT: STUDIU GEOTEHNIC pentru P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE "LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

Beneficiari: CUCUIU SILVIU - ALEXANDRU si CUCUIU DOINA

Faza de proiectare GEO

Plansa:
01-Geo

	Numele	
Proiectant	Ing. DAN ADRIAN POPESCU	
Desenat	Ing. DAN ADRIAN POPESCU	

Scara
1:500

Denumire plansa: Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor geo

Incercare de teren

- penetrare dinamică cu con tip PDU/DPL-

Denumire proiect:"P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU
AMENAJARILE AFERENTE"**Amplasament:**

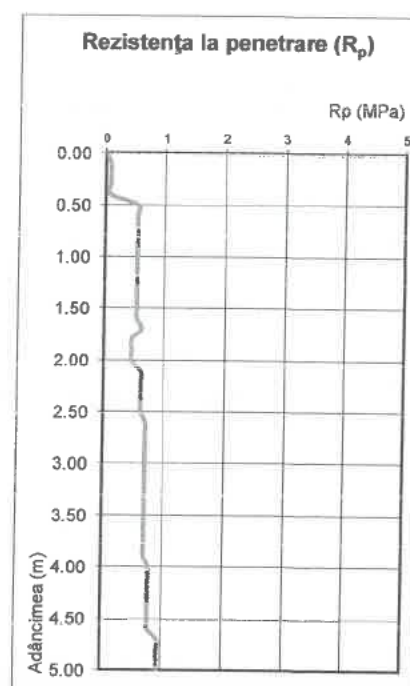
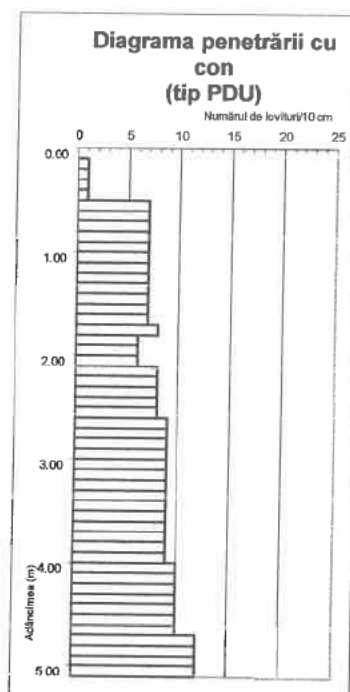
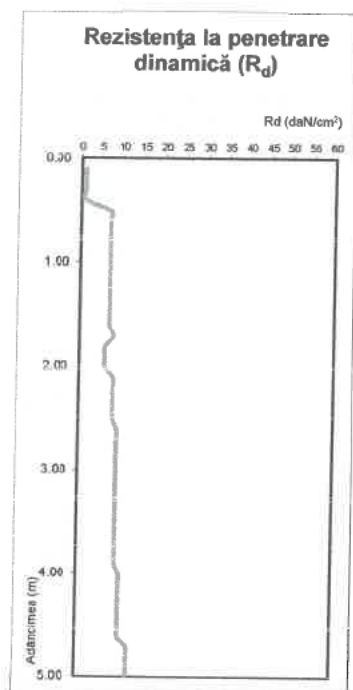
LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

Beneficiari:

CUCUIU SILVIU – ALEXANDRU si CUCUIU DOINA

P1

Litologie	H	N ₁₀	R _d	R _p	n	e	I _c	I _D	M ₂₋₃	E
-	m	lov/10cm	daN/cm ²	MPa	%	-	-	-	kPa	kPa
Sol vegetal.	0,00 - 0,30	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-
argila prafoasa nisipoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda	0,30 - 0,70	6.0	16.59	1.29	48.75	0.95	1.03	-	6691	7360
argila nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda	0,70 - 1,10	7.0	19.36	1.51	48.11	0.93	0.97	-	6972	7669
nisip mare cu rar pietris cafeniu cenusiu micaceu umed la saturat	1,10 - 5,00	12.0	33.18	2.59	45.74	0.84	-	0.38	7955	8750

**Întocmit**

Ing. DAN-ADRIAN POP

FISA DE STRATIFICATIE

Foraj: f1

Beneficiari: CUCUIU SILVIU - ALEXANDRU
CUCUIU DOINA

Obiect: STUDIU GEOTEHNIC pentru P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE "LOC ARAD, CF 323070, JUD ARAD

Cota față de 0,00 foraj	Grosime strat	Cota apei subterane	Profilul litologic	Stratificatia	Numarul si felul probei	Cota proba față de 0,00 foraj	Distributia granulometrica					Plasticitatea				Structura					Incarcarea de compresiune edometrica			Incarcarea de forfecare		Materii organice
							Bolovanis	Pietris	Nisip	Praf	Argila	W	Lp	Ip	Ic	Y	Y _d	n	e	Sr	M ₃₃	ε ₂	i _a	φ _v	C _u	
m	m	m	-	-	-	m	%					%	%	%	%	KN/m ³	KN/m ³	%	-	-	Mpa	%	%	grade	Kpa	
-0,30	0,30		sol vegetal																							
-0,70	0,40		argila prafoasa nisipoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda																							
-1,10	0,40		argila nisipoasa cafenie galbuie plastic varsata umeda		1	-0,90			59	22	19	13,5	13,1	25,3	12,2	0,97	18,2	48,11	0,93			6972				
		NH -1,80		nisip mare cu rar pietris cafeniu cenusiu micaceu umed la saturat																						
-5,00		2																								

Lucrat de : Ing. DAN-ADRIAN POPESCU



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

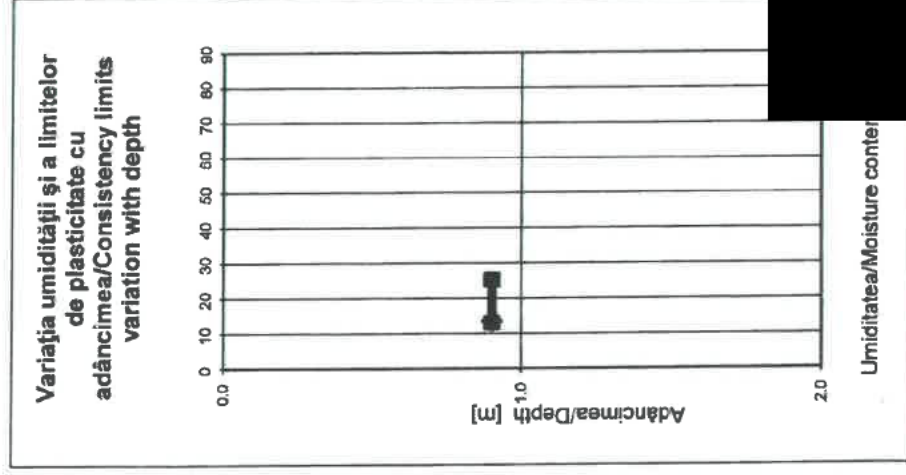
Arad, CF 323070
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 1 / ANALYSIS REPORT no. 1

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 Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

0.90 m	154.3	140.5	38.1	13.5
--------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARV/
Laborant: Corina DUMITRAȘ



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

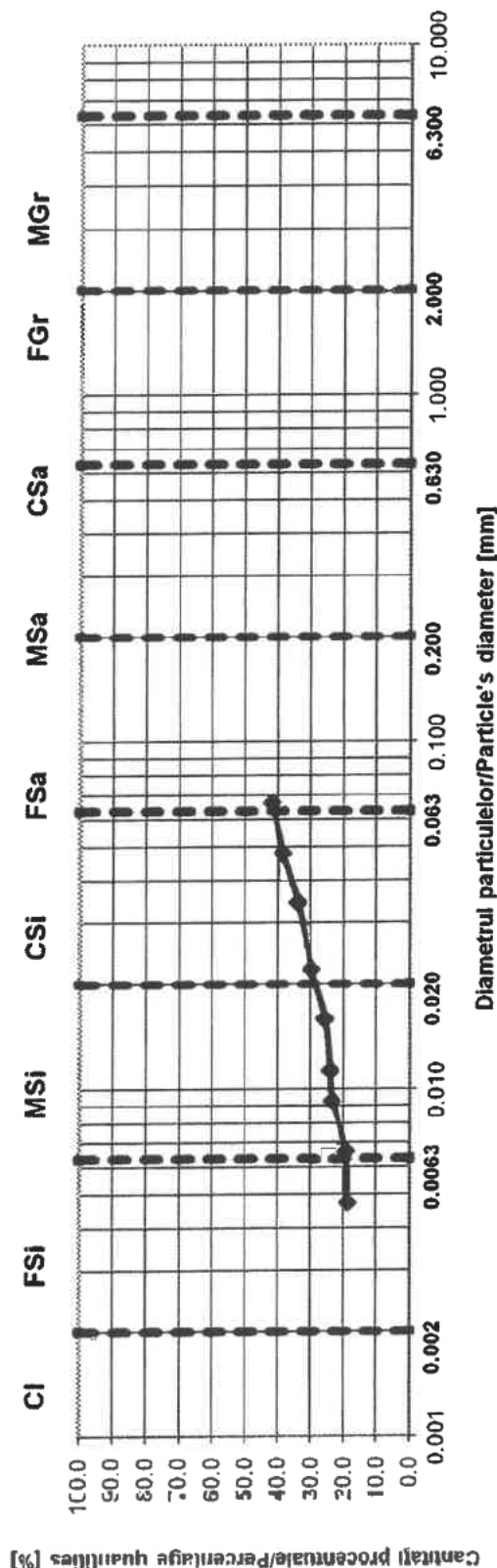
Arad, CF 323070
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: -0.90 m

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 6329 12.04.2013

DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII 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 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0118	11.8	12.3	0.39434	12.6943	0.09564	12.818	0.0668	41.8
1'	60	1.0108	10.8	11.3	0.39434	11.6943	0.09564	13.158	0.0479	38.6
2'	120	1.0094	9.4	9.9	0.39434	10.2943	0.09564	13.634	0.0344	34.1
5'	300	1.0081	8.1	8.6	0.39434	8.9943	0.09564	14.076	0.0221	30.0
10'	600	1.0068	6.8	7.3	0.39434	7.6943	0.09564	14.518	0.0159	25.8
20'	1200	1.0063	6.3	6.8	0.39434	7.1943	0.09564	14.688	0.0113	24.2
30'	1800	1.0061	6.1	6.6	0.39434	6.9943	0.09564	14.756	0.0093	23.6
60'	3600	1.0048	4.8	5.3	0.39434	5.6943	0.09564	15.198	0.0066	19.4
120'	7200	1.0046	4.6	5.1	0.39434	5.4943	0.09564	15.266	0.0047	18.8

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve

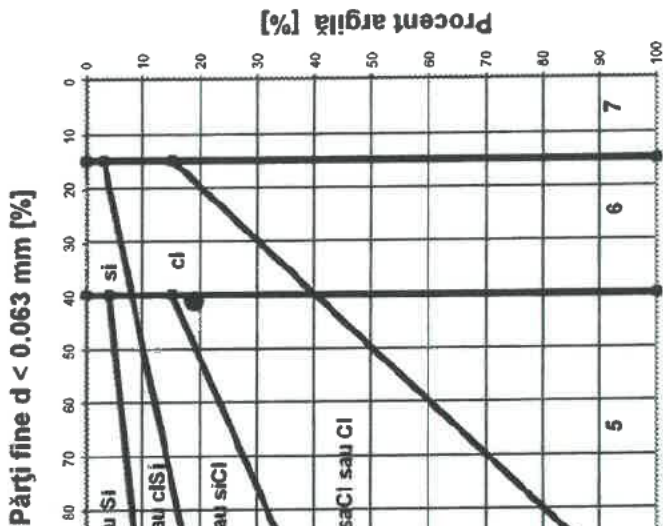
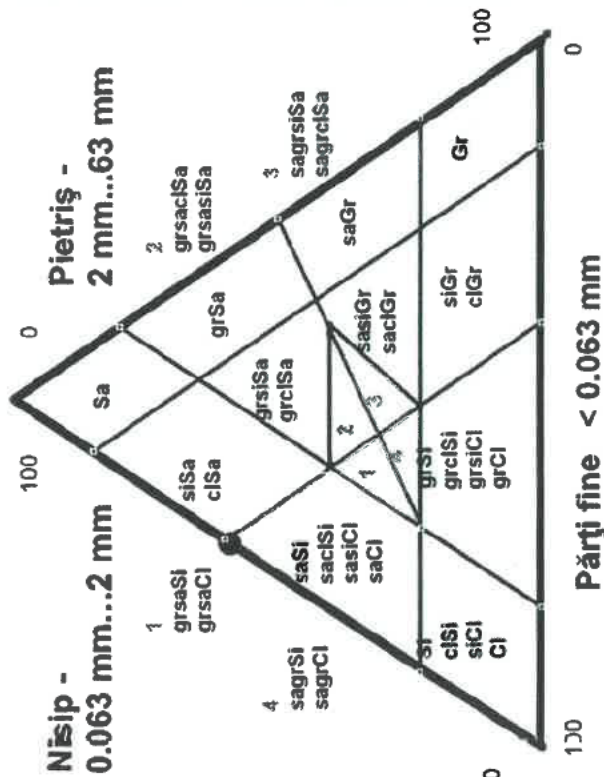


Cl -	19 %
Fsi -	1 %
MSi -	10 %
CSi -	11 %
Fsa -	16 %
MSa -	20 %
CSa -	23 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
Cl -	19 %
Si -	22 %
Sa -	59 %
Gr -	0 %

Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere
Cl	Argilă	Sa
Si	Praf	Fsa
Fsi	Praf fin	Msa
MSi	Praf mijlociu	Csa
CSi	Praf mare	Gr
		FGr
		MGr
		CGr
		Nisip
		Nisip fin
		Nisip mijlociu
		Nisip mare
		Pietriș
		Pietriș mic
		Pietriș mijlociu
		Pietriș mare
		Co
		Bo
		Lbo
		Bolvâniș
		Blocuri
		Blocuri mari

Arad, CF 323070
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: -0.90 m

**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 NISIPPOASĂ / SANDY CLAY - saCl

Șef laborator: Ing. Gabriel
Laborant: Corina DUMIT



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 323070
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: -0.90 m

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

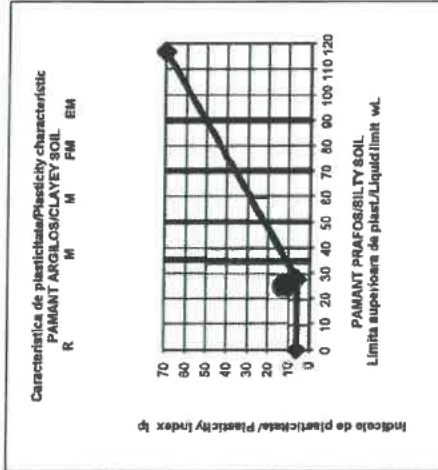
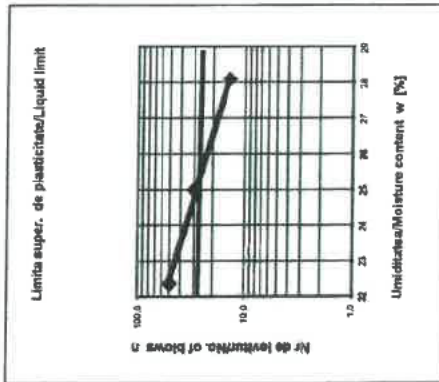
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

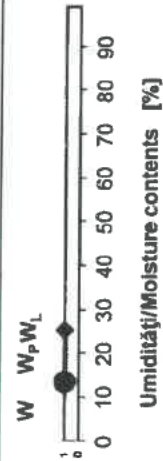
	U.M.	1	2	3
m 1	g	34.4	28.2	30.1
m 2	g	30.8	25.4	26.7
m 3	g	14.7	14.2	14.6
w	%	22.4	25.0	28.1
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	30.0	14.0

	U.M.	1
m 1	g	32.3
m 2	g	30.7
m 3	g	18.5
W _p	%	13.1

W_p = 13.1 %



W_L = 25.3 %



	U.M.	1
m 1	g	154.3
m 2	g	140.5
m 3	g	38.1
w	%	13.5

w = 13.5 %

I_c = 0.97

I_p =

Șef laborator: Ing. Gabriela AR
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.06/8/10





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara
RO60 RNCB 0255 1468 9495 0001
BCR, SUC. TIMIȘOARA

www.cara-geotehnica.ro
Lab.Aut.gr. II Profil GTF+Chimic - Aut. Nr. 2723/18.04.2017

O.R.C. J 35 /1992
C.I.F. RO - 1820068
TEL. 0356-448979
MOB. 0722-573188
Fax 0356-410067
e-mail: office@cara-geo.ro



BULETIN DE ANALIZĂ nr. 21.870 / 2024
ANALIZE CHIMICE AGRESIVITATE SOL FAȚĂ DE BETON
Conform cerințe standard NE 012 - 1 / 2007

Denumire lucrare : Analiză chimică – agresivitate sol față de beton pt. o probă din Arad, CF 323070, jud. Arad, pentru întocmirea proiectului „PUZ și RLU aferent pentru Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”.

Beneficiar : Cucuiu Silviu Alexandra, Cucuiu Doina

Determinări	Valori de referință	Clasa de expunere	Metode de încercări de referință	Metode de încercări utilizate	UM	Rezultate	Clasa de expunere	Agresivitate chimică
Prelevare probă	Locul prelevării probelor : Arad							
	Adâncimea de prelevare : F 1 - 0,90 m			-	-	-	-	-
	Data prelevării: 16.04.2024							
Sulfazi (SO_4^{2-})	≥ 2000 și ≤ 3000	XA1	STAS 8601 - 70	Fotometrul HI 83200	mg/kg	1800,0	-	Neagresivă
	> 3000 și ≤ 12000	XA2						
	> 12000 și ≤ 24000	XA3						
pH			ISO 4316	Fotometrul HI 83200	-	6,7	-	Neagresivă
Aciditate	> 200 Baumann Gully	XA1			ml/kg	22,02	-	
		XA2						
		XA3						

Data : 24.04.2024

Laborant : Corina DUMITRU

Șef laborator: Ing. Gabriela ARV



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 25.03.2026

Subsemnatul CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU în calitate de/reprezentant al BENEFICIAR CUI cu sediul /domiciliul în județul ARAD municipiul/orașul/comuna ARAD satul cod poștal str. nr. bl. sc. telefon/fa email feier.raul.ioan@gmail.com

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:

PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE

pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD satul sectorul cod poștal str. CALEA VICTORIEI nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin C.F. nr. 323070, 342203

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 11.03.2026

Semnă

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 drepturile 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

Δ-NUL CĂPĂTĂ

NR: 4954

DATA: 28/05/2026

COD: 23F74



COMPLETARE,
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUM

CĂTRE:
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

Prin prezenta, subscrisa S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., în calitate de proiectat general a
PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE, cu
amplasamentul în Jud. Arad, Municipiul Arad, CF nr. 323070, nr. top. 323070, CF nr. 342203, având ca
proprietar pe CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și CUCUIU DOINA., aduc completările documentatia
înregistrata cu nr. 22830 din 13.03.2026

Va mulțumesc pentru sollicitudine,

Numele si prenumele petentului: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
Adresa: mun. Arad, str. G-ral Praporgescu, nr. 22, bl. 13, et. 2, ap. 5, jud. Arad
Telefon: 0757 916 351
E-mail: feier.raul.ioan@gmail.com

Semnătura



COMPLETARE,
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

CĂTRE:
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

Prin prezenta, subscrisa S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., în calitate de proiectat general a
PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE, cu
amplasamentul în Jud. Arad, Municipiul Arad, CF nr. 323070, nr. top. 323070, CF nr. 342203, având ca
proprietar pe CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și CUCUIU DOINA., aduc completările documentația
înregistrată cu nr. 22830 din 13.03.2026

Va mulțumesc pentru sollicitudine,

Numele si prenumele petentului: CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU

Adresa: mun. Arad, str. G-ral Praporgescu, nr. 22, bl. 13, et. 2, ap. 5, jud. Arad

Telefon: 0757 916 351

E-mail: feier.raul.ioan@gmail.com

Semnătura

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

timbru sec

DECLARAȚIE

-----Subsemnata, **CUCUIU DOINA**, c

----- valabilă până la data de 07.03.2071, CNP 2510307020025, **în calitate de proprietară a imobilului – intravilan cu casa, situat în localitatea Arad, Calea Victoriei nr. 3G, județul Arad, înscris în CF nr.323070 Arad, nr. CF vechi 410/a Arad, având sub A.1 nr. cadastral 323070, teren în suprafață de 722 mp, categoria de folosință curți construcții și sub A1.1 nr. cadastral 323070-C1, casa, nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 127 mp, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de lege pentru cei ce fac declarații mincinoase, respectiv prevederile art. 326 Cod. Penal că, sunt de acord cu întocmire PUZ și RLU pentru "Construire imobil locuințe collective și funcțiuni complementare: dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente – pe ternurile înscrise în CF nr. 323070 Arad și CF nr. 342203 Arad" așa cum este prevăzut în Certificatul de urbanism nr. 422/19.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Arad sub nr. 20243/08.03.2024.**-----

-----Dau prezenta declarație pentru a fi folosită la instituțiile interesate.-----

-----Declar că am citit în întregime declarația, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice, și că cele cuprinse în act, reprezintă voința mea, drept pentru care semnez mai jos prezentul înscris.-----

-----Redactat și autentificat la *Societatea Profesională Notarială LANG*, din Arad, B-dul Revoluției, nr. 27, apt. 1, într-un unic exemplar original, care rămâne în arhiva biroului și trei duplicate din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și două duplicate au fost eliberate părților astăzi, data autentificării prezentului înscris.-----

DECLARANTĂ,
CUCUIU DOINA



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LANG

Licența de funcționare nr. 150/24.04.2024

Adresa: Arad Bulevardul Revoluției nr. 27, ap. 1, județul Arad,

Tel: 0732669955; Fax: 0357.414.022

Email: notarlang@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3253

Data: 17.07.2025

În fața mea, **LANG NORBERT ALEX**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: **CUCUIU DOINA**, cetățean român, [REDACTED]

- în nume propriu, care, după ce a citit, i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, a declarat că cele cuprinse în act reprezintă voința ei, a consimțit la autentificarea prezentei declarații și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b. din Legea 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 70 lei + 13,30 lei TVA, achitat cu factura nr.2976/2025.

Notar Public
LANG NORBERT ALEX

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE LANG NORBERT ALEX NOTAR PUBLIC, ASTĂZI DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

Notar Public
NORBERT ALEX



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 20243 din 08.03.2024



CONFORM CU ORIGINALUL



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 422 din 19 MAR. 2024

În scopul :

Lucrari de: -- Intocmire PUZ si RLU aferent pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII cu AMENAJARILE AFERENTE -- pe terenurile inscrise in CF: 323070 ARAD; 342203 ARAD; --

Ca urmare a cererii adresate de CUCUIU SILVIU ALEXANDRU pers. fizica cu domiciliul în județ [REDACTED] municipiul [REDACTED] satul , sectorul , cod poștal , [REDACTED]

registrata la nr. 20243 din 08.03.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF CF: 323070 ARAD; 342203 ARAD;

TOP: NR.TOP/CAD: 323070; 3422203;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

1. Teren in scris in CF: 342203 Arad, S=566mp, situat in intravilanul municipiului Arad, proprietate privata a d-lui CUIU SILVIU ALEXANDRU.

2. Teren in scris in CF: 323070 Arad, S=722mp, situat in intravilanul municipiului Arad, proprietate privata a d-nei CUCUIU DOINA.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG: -Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu6a.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale, prestari servicii.

Se propune: -- Intocmire PUZ si RLU aferent pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII cu AMENAJARILE AFERENTE -- pe terenurile inscrise in CF: 323070 ARAD; 342203 ARAD; --

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR.6 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMu6a. Utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz.

Suprafața terenului: 566mp (conform CF: 342203 Arad); Suprafața terenului: 722mp (conform CF: 323070 Arad);

Se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 91 rep., H.G.R. nr. 525 / 96 și a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul Cadru al PUZ, indicativ GM 010 -2000.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize: AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA, ENEL, CET, DELGAZ GRID S.A, ORANGE COMMUNICATIONS, PSI, PROTECȚIA CIVILĂ, SANATATEA POPULAȚIEI, PROTECȚIA MEDIULUI, STS, AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, IPJ-AVIZ POLIȚIA RUTIERĂ - SERVICIUL CIRCULAȚIE, Aviz de principiu Direcția Edilitară- Serviciul Întreținere și reparații cai de comunicații terestre, administrator drum, acordul în formă autentică al proprietarei CUCUIU DOINA precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenului vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate; Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ. Parcarile necesare conform specificului funcțiunilor se vor realiza fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR.525/96, ANEXA 5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform HGR.525/96, HCLMA 572/2022.

Se vor studia accesele și circulațiile pe parcelă, astfel încât să se asigure acces direct pe lot sau prin servitute.

În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Documentația depusă pentru obținerea Avizului de oportunitate va respecta conținutul cadru specificat în Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin(3)

Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate în Avizul de Oportunitate, la pct.6.

Cererea a fost analizată în ședința Comisiei de Acord Unic din data de 12.03.2024.

Pentru DESFIINȚAREA clădirilor existente, se vor solicita certificate de urbanism separate pt fiecare teren în parte.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru – Intocmire PUZ și RLU aferent pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTARI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII cu AMENAJARILE AFERENTE – pe terenurile înscrise în CF: 323070 ARAD; 342203 ARAD; –**

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);
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 electrica☐ alimentare cu energie termica☐ 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 plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur



SECRETAR GENERAL,
Cons. Lilioara Stenapescu

ARHITECT ȘEF
Arh. E

Achitat taxa de 21.77 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0273506 din 8.03.2024, 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 . 20.03.2024

ȘEF SERVICIU,
Szasz

CONSILIER JURIDIC,

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

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);
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 electrica☐ alimentare cu energie termica☐ 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 plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,
Cons. Ju. [redacted]



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



Achitat taxa de 21.77 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0273506 din 8.03.2024, 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 . 20.03.2024

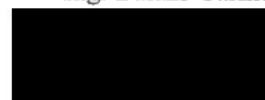
1
SEF SERVICIU,



CON



INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen



În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 19.03.2026 pana la data de 19.03.2027

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere de prelungire nr. 13977/17.02.2026

Registru 41/12.02.2026

PRIMAR
CALIN BIBI
VICEPRIM
Lazar Fau



SECRETAR
CONS. JUR. 4

EF.
Rin. CĂRĂU

Data prelungirii valabilității 20.02.2026

Achitat taxa de 6,53 lei, conform chitanței nr. 1204924936 din 17.02.2026

Transmis solicitantului la data de 16.03.2026 direct/ prin poștă.



CONFORM CU ORIGINALUL

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Aneza 16

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
342203	566 mp	Loc. ARAD Calea VICTORIEI Nr.3/F

Cartea Funciara nr.	342203	UAT	ARAD
---------------------	--------	-----	------

527250

215250

COLEGIUL NATIONAL
VASILE GOLDIS - ARAD
Nr.cad. 311988

PUNCT TERMIC
COLEGIUL NATIONAL

Trafic

Nr.cad. 323070

Top:7060/3873/a/1/3/5
S=566mp

JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE REGISTRARE
19 MAR 2024
Nr. 49 [blacked out]
Arhitect [blacked out]

527200

215250

527250

5300

5300

Nr.cad. 349649

Calea VICTORIEI

ASFALT

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	566 mp	Imprej. cu gard intre pct 1-2, 10-11-12 piasa;
Total		566 mp	9-10 lemn. 12-1 zid. 3-4-5-6-7-8 perete ciadire

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	104	CASA S+P; Supraf. desf. 152mp; Anul constr.: 1959
C2	CA	14	ANEXA P; Anul construirii: 1959
C3	CA	5	ANEXA P; Anul construirii: 1959
C4	CA	11	ANEXA P; Anul construirii: 1959
Total		134	

Suprafata totala masurata a imobilului = 566 mp
Suprafata din act = 533 mp

Procurant:
S.C. DORCE S.R.L.
Telefon: 0257/553008

Confirm executarea mai sus mentionatului teren
conform planului de amplasament si a documentelor cadastrale si
construictive ale acestuia cu datele din teren.

Semnatura: Dorel Ionel Lazar
Data: 2024.02.07
15:41:20 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea masuraturii cu datele din teren

16669/13.02.2024
Semnatura: Adrian-Filon Cretiu
Data: 2024.02.21 22:31:39