

**STUDIO M SOIMA**

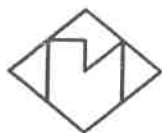
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1046/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2023

FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
<u>Beneficiar:</u>	S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, STR. POSADA, NR. 30, CF NR. 352901, 352902 - ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	201/2023
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2023

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

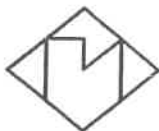
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1792/06.11.2024

EXTRAS C.F. 352901, 352902-Arad. COPIE C.I. ȘI C.U.I.–

S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC PROCES VERBAL DE RECEPTIE	79670 1057	18.08.2020 08.09.2020
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.	13363, 18713/A5	24.03.2025
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare	54638, 66557/A5	12.08.2025
04	Aviz de Oportunitate	08	24.03.2025
05	Compania de Apa Arad	27261	19.11.2025
06	Rețele Electrice Romania	28546387	12.11.2025
07	Delgaz Grid	215215960	07.11.2025
08	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu	1123582	07.11.2025
09	I.S.U. Arad – Aparare Civila	1123581	07.11.2025
10	Direcția de sănătate publică	18	23.01.2026
11	Agenția de protecție a mediului	4772	11.03.2026
12	AACR	3389	04.03.2026
13	Aviz administratorului de drum	98614/Z1	10.12.2025
14	Poliția Rutieră- Serviciul Circulație	291060	31.10.2025
15	Avizul comisiei de sistematizare a circulației	98618/Z1	20.07.2025
16	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC	37660 251	28.04.2025 2025
17	PLATA TAXA RUR	MAN	



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Posada, nr. 30, CF nr. 352901, 3352902- Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. MASTER EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	201/2023
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **S.C. MASTER EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN**, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de **locuințe înșiruite**, cu funcțiuni complementare - căi de comunicații, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 3 834 mp**, este situată în Nord-Est-ul municipiului Arad, UTR 32, cartier Aradul Nou. Incinta este compusă din două parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Proprietar
1	352901	3633	curți construcții, intravilan.	S.C. MASTERS EVENT S.R.L.
2	352902	201	curți construcții, intravilan.	IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
TOTAL		3834		

Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1792/06.11.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 08/24.03.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **32 423,73 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL
- Avize și acorduri.



1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000

- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;

- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA 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, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..

- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a clădirilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în mun. Arad, cartier Aradul Nou, pe strada Posada. Funcțiunea predominantă este cea de locuințe individuale, dar la sud de incinta reglementată avem un teren cu o instituție publică – unitate de învățământ – Lic. “Adam Muller Guttenbrunn”.

La nord de incintă este canalul Țiganca, care conform răspunsului nr. 60047/M2 din 24.07.2026 primit de la Primaria Arad a fost casat la data de 26.04.1996.

În prezent, în vecinătate nu au fost aprobate și nu sunt în curs de elaborare PUZ-uri.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-vest a municipiului Arad. Incinta este amplasată în cartierul Aradul Nou, este poziționat la sud de strada Posada, delimitată de stradă și de alte terenuri private.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** canal Țiganca, terenuri identificate prin CF333187, 892-Mureșel, 315036 Arad.
- **Sud:** strada Posada – identificată prin 356403 Arad, terenuri proprietate privată identificate prin CF 348082, 328951-Arad.
- **Est:** drum de acces, terenuri proprietate privată - identificate prin CF 317172, 351636-Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată - identificat prin CF 325391-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

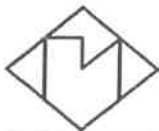
Nivelul terenului natural are o medie de 108,98 N.M.N., pentru ambele terenuri ce formează incinta.

Terenurile care formează incinta sunt localizate la 450 m de Râul Mureș.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – sa întocmit studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat, prin referatul de verificare de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.



2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

În zona studiată nu există artere majore de circulație, cele mai apropiate astfel artere fiind după cum urmează: drum național DN 69 – Calea Timișorii – la 320m spre est de incinta studiată și autostrada - A1 amplasată la 1,61 km sud-vest față de incinta studiată.

Circulația rutieră din zonă este reprezentată de strada Posada, aflată la sud de incintă, și de străzile Titan și Movilei, aflate la 50,00 m vest de incintă.

Accesul existent, la incinta studiată, este realizat prin zona amenajată pavată, ce face legătura dintre partea asfaltată a străzii Posada și terenul, suprafața amenajată asigurând accesul la ambele parcele ce formează incinta. Accesul este poziționat în colțul din partea de sud-est a incintei, cu o lățime de 9,20m.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,48 km spre est de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan curți construcții.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. De-a lungul străzilor învecinate există rețele de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz și alimentare cu energie electrică, canalizare pluvială, telefonie.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizării unui nou acces în incinta studiată.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Incinta a fost anterior bransată la rețelele de utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaz etc.), însă, în urma demolării construcțiilor existente, aceste bransamente au fost dezafectate/anulate.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor rezolva prin bransarea și extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, aflate pe strada Posada, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe Str. Posada, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canal unitar pe Str. Posada, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

**2.7.3. Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată au fost identificate rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune de-a lungul str. Posada, amplasamentul nefiind racordat la rețele.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de distribuție energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale pe Str. Posada, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

În prezent în zonă există rețea de telecomunicații pe Str. Posada, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.8. Probleme de mediu**2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit**

În zonă există fond construit cu densitate ridicată, care nu afectează cadrul natural. Cadrul natural nu reprezintă o valoare semnificativă în zona studiată.

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

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

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În partea de nord a incintei întâlnim canalul Țiganca, care nu prezintă risc de inundație, fiind un casat la data de 26.04.1996 și nu se află în administrația Municipiului Arad.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zona studiată nu există căi de comunicații majore, doar locale definite de Str. Posada, iar prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

Intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundametare:

- ridicare topografică a fost realizată de Chiriac Madalina Manuela și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 32, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023
- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 32 –cu destinația conform PUG Lmu32a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

La nord de incinta studiată se află canalul Țiganca, canal casat la data de 26.04.1996 conform raspunsului nr. 60047/M2 din 24.07.2026, primit de la Primaria Arad.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei și realizarea în continuarea acestuia a unui drum de incintă cu profil stradal de 9 m, compus din carosabil de 7 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1 m ce asigură accesul al obiectivele de pe ambele laturi. La capătul acestuia este prevăzută o evazare destinată întoarcerii autovehiculelor.

Zona de întoarcere din capatul parcelei, sa dimensionat cu un cerc interior având raza de 6,00m.

Racordul dintre drumul de incintă și partea carosabilă a Str. Posada se va realiza cu arce de cerc de 6,00 m.

Drumuri în incintă

Se propune realizarea unui drum de incintă ce va deservi toate parcelele propuse. Drumul asigură accesul facil pe ambele laturi, la fiecare obiectiv în parte, va avea un profil stradal de 9 m, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, cu trotuare stânga și dreapta de 1 m, iar pentru a asigura un flux optim de circulație, acesta va fi prevăzut cu o zonă de întoarcere la capăt, și locuri de parcare pentru vizitatori.

Astfel, vom avea LOT 15 - pentru drumul nou creat, zona de întoarcere și parcare.

Drumul de incintă va respecta prevederile Normativului P118/2025, privind asigurarea accesului autospecialelor de intervenții, și va asigura accesul autovehiculelor de salubritate, în vederea colectării deșeurilor menajere.

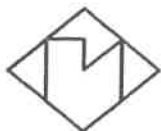
Acces incintă

Se propune desființarea accesului exisnt și realizarea unui **acces nou** cu lățime de 7 m, racordat cu carosabilul Str. Posada prin acri de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul la parcele

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului. Acesta va avea o lățime cuprinsă între 5,00 m și 7,00 m, astfel încât să permită amenajarea a minimum două locuri de parcare în incinta fiecărei parcele. Poziționarea accesului va putea fi realizată oriunde pe lățimea frontului stradal al parcelei.

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.



Conform avizului nr 291060 din 31.10.2025, emis de Inspectoratul de poliție județean Arad serviciul rutier, **aviz de principiu favorabil** cu respectarea următoarelor condiții:

“Obligativitatea prezentei înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentatiei privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizatia de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, p e r s o n a 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.”

Conform avizului nr 98614/Z1 din 10.12.2025, emis de Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public, aviz de principiu, cu respectare următoarelor condiții suplimentare:

1. Pe toată perioada executiei lucrarilor este interzis depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obtinerea Autorizatiei de Construire;
3. Pe toată perioada executiei 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 initial de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de către unitți agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentatia PUG, aprobată cu hotararea Consiliului Local Arad nr. 502/2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.110 din 26.01.20024;
7. Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare aprute pe parcursul perioadei de garantie;
8. Lucrarile proiectate vor respecta, prevederile continute în O.G.nr.43/1997c modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea 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 ed Urgenta a Guvernului n.r 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

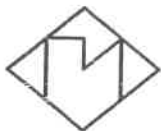
Conform avizului nr 98618/Z1 din 20.02.2025, emis de Comisia de de sistematizare a circulației, sunt de acord cu solicitarea trimisă.

Parcaje

Stabilirea numărului de locuri de parcare se va face cu respectarea prevederilor **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp**: - **minim un loc de parcare** pe parcela



aferentă locuinței;

- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp**: - **minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

13 loturi x 25% = 3,25 = 3 parcări.

3 parcări x 25% = 0,75 = 1 parcări biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 3 locuri de parcare autoturisme, și 1 parcare pentru biciclete / trotinete.

Execuția lucrărilor:

Pe perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul lucrărilor aferente cailor de comunicație rutieră și pietonală în incintă va fi suportat de către beneficiar/investitor.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și pietonal pe fiecare parcelă în parte va fi suportat de către beneficiar/investitor.

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

Incinta reglementată, are suprafața de **3 834,00 mp.**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor, cailor de comunicație carosabile și pietonale, și la extinderea rețelelor de utilități din străzile învecinate.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **32 423,73 mp.** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Se propune realizarea unei singure zone funcționale.

Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

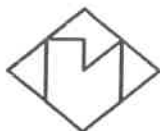
Funcțiunile complementare: circulații carosabile, pietonale, parcări, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp, și fornt stradal de minim 10 m.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația de zonă verde compactă – LOT 14 și un lot cu destinația de căi de comunicație – LOT 15.

Parcellele cu destinație locuințe înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de 150 mp.
- Frontul stradal minim de 8,00 m.
- Geometria parcelelor impune un raport între laturi cu lățimea mai mică decât adâncimea parcelei.



- Acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (SC/ST)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (SCD/ST)	0,00	1,20
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E+M/Er	
Înălțime maximă:	H. max = 10,50 m.	
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața fiecărei parcele	

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa "Reglementări urbanistice".

Conform soluției urbanistice, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- către frontul stradal – se impune o retragere de **5,00 m** a locuințelor față de limita de proprietate propusă. Se permite amplasarea în această zonă carporturilor, garajelor sau alotr amenajări pentru gararea autoturismelor, a amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării și înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.
- către limitele laterale – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- către limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelelor propuse de minim **5,00 m**, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora și amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor.

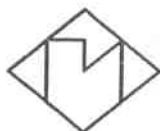
La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu conform P118/2025 și a normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

3.5.3. Spații verzi și plantate:

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

13 loturi x 4 pers/lot = 52 persoane x 2mp/pers = **104 mp – zonă verde compactă minimă.**



Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în partea de nord – vest a incintei cu o suprafață de **113,85mp**. Accastă zona verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.
Total spațiu verde compact propus = 113,85 mp.

3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este 108.98 NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare. În zona studiată nu există drum amenajat, astfel este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat/amenajat corelat cu investițiile învecinate.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	3834.00	100.00	2922.15	76.22
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0.00	0.00	798.00	20.81
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - VERDE COMPACT	0.00	0.00	113.85	2.97
TOTAL	3834.00	100.00	3834.00	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tençuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Fațada paralelă cu strada Posada va fi tratată ca o **fațadă principală**.

- Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor fata de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente. Împrejmuirile amplasate la frontul stradal vor fi realizate din materiale și finisaje armonizate cu arhitectura clădirilor, utilizând o cromatică similară fațadelor și integrându-se în imaginea ansamblului construit. Se admite și varianta în care împrejmuirea la frontul stradal nu este realizată.

- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, cu respectarea codului civil și HCLMA 572/2022, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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 localitate a rețelilor edilitare subterane.

În zonă există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale pe strada Posada.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere, se propune extinderea rețelei existente de pe str. Posada, și realizarea branșamentului la rețeaua municipiului. Aceasta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

Din rețeaua localității va fi asigurat și *necesarul de apă* pentru instalațiile de stingere incendii – *hidranți stradali*.



Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face individual, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelelor existente de pe str. Posada și realizarea branșamentelor la rețeaua existentă – canal unitar.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm, într-un pat de nisip.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

Compania de apă Arad emite avizul, nr. 27261 din 19.11.2025, în care este precizată prezența rețelelor publice de apă potabilă și rețelei de canal unitar, iar condițiile impuse fac referire la *respectarea procedurilor specifice proiectării și la condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective care vor fi precizate de operator*.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumul din incinta vor fi dirijate spre rețeaua de canal unitar a municipiului, existentă pe strada Posada.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelelor de distribuție existente pe Str. Posada, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa distribuitorului de energie electrică din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și a iluminatului stradal.

E- distribuție Banat emite avizul de amplasament, nr. 28546387 din 12.11.2025, favorabil condiționat, cu respectarea unor condiții:

1. *Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ);*

2. *IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT;*

3. *Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA, LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi;*

4. *Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012;*

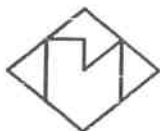
5. *Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.*



6. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al LEA ex. aflata sub tensiune, cf. cu IPSSM - 01/2015;
7. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul LEA, cf. NTE 003/04/00;
8. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00;
9. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DECHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003;
10. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00;
11. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00;
12. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 13. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019;
14. Distanța minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m (2,5m masurat din axul stalpilor LEA) cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
15. Distanța minima de APROPIERE masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, respectiv inaltimea stalpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 16. Distanța minima la TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m, respectiv inaltimea stalpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pamant cu val. de 10 ohmi. In toate cazurile, distanta intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m;
17. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;
18. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 19. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii de telecomunicații, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii atestați care dețin rețelele existente în zonă.



3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată individual pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimbătoare de căldură și/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea rețelelor existente de pe strada Posada și realizarea de branșamente individuale pentru toate obiectivele consumatoare.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaze naturale, și întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

Conform avizului nr. 215215960/07.11.2025 emis de **DELGAZ GRID**, nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciu l de salubritate a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

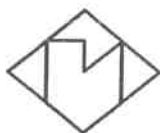
3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe individuale înșiruite.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

- a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.
- b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);
- c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;
- d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;
- e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:
 - deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
 - colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:
 - legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
 - legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
 - legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.
 - apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua municipiului;
 - apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.
 - apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.
 - vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelilor.



2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Conform deciziei etapei de încadrare **nr. 4772 din 11.03.2026**, emisă de **Agencia de Protecție a Mediului Arad**, planul nu necesită evaluare de mediu, **nu** necesită evaluare adecvată și se supune adoptării fără aviz de mediu.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

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

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de $S/D+P+1E+M/Er$.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

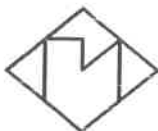
3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.



c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. *Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

Nu este cazul.

c. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;*

Nu este cazul.

d. *Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. *Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situate amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Va fi extinsă rețeaua stradală de alimentare cu apă de-a lungul drumurilor noi propuse, si pe aceasta se vor amplasa hidranți exteriori, conform prevederilor legislației în vigoare.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers / lot x 13 loturi => total 104 persoane..

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

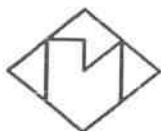
Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

Conform acordului nr. 1123582/07.11.2025, emis de M.A.I. Departamentul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis jud. Arad, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

Conform acordului nr. 1123581/07.11.2025, emis de M.A.I. Departamentul Pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis jud. Arad, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

**3.8.1. Alte avize/acorduri/adrese obtinute**

Autoritatea Aeronautica Civila Romana, emite aviz favorabil nr. 3389/04.03.2026, conditionat de :

1. Respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1792 din 06.11.2024.
3. Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 10.5m, respective cota absoluta maxima de 119.82m (109.32m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural de +10.5m inaltimea maxima a constructiei).
4. Respectarea inaltimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 1/ 6 de 5.00 m respectiv cota absolută maximă de 113,25 (108.25m cota absolut față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).
5. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
6. Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fasciule de lumina orientate in sus;
8. Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.;
9. Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
10. Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
11. Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/ chiriasi/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;
12. Beneficiarul si proiectantul/elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare;
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad, emite notificare de asistenta de specialitate nr. 18/23.01.2026 prin care se constata ca proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica. Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si proiect.

3.9. Obiective de utilitate publică

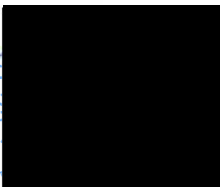
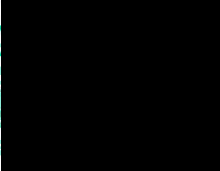
Obiectivele de utilitate publică sunt extinderile de strazi, strazile nou create precum și extinderile de rețele ediliare și branșamentele / racordurile la acestea.

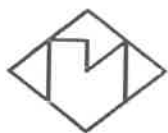
Costul realizării strazilor și rețelelor ediliare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

După realizarea lucrărilor în întregime, drumurile extinse și nou create, vor fi cedate domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
 	 

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2023

FAZA: R.L.U.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, str. Posada, nr. 30, cf nr. 352901, 352902 - Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. MASTER EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	201/2023
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă reglementată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

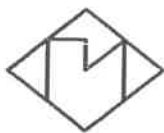
Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a cladirilor.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela;
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA 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.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

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

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

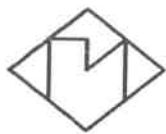
- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **32.423,73 mp**.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei, pacelarea.

Incinta reglementată are suprafața de **3.834,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației în locuințe înșiruite, parcelare, realizarea unui drum de incintă, amenajare zone verzi, stabilire procent de ocupare al



terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la nord, sud și vest de incinta reglementată.
- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de prestări servicii și comerț- est și instituții de învățământ- sud, de incinta reglementată.
- Căi de comunicație, compuse din străzi în localitate – Str. Posada pe latura de sud;
- Rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul străzii: Posada.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** canal Țiganca, terenuri identificate prin CF nr. 333187, 892-Mureșel, 315036 Arad.
- **Sud:** strada Posada – identificată prin 356403 Arad, terenuri proprietate privată identificate prin CF 348082, 328951-Arad.
- **Est:** drum de acces, terenuri proprietate privată - identificate prin CF nr. 317172, 351636-Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată - identificat prin CF 325391-Arad.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea de locuințe înșiruite.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canal unitar existent pe strada Posada. Apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canal unitar, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale de la drumuri și parcuri vor fi dirijate spre rețeaua de canal unitar existent pe strada Posada, care se va extinde.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2023

FAZA: R.L.U.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1792 din 06.11.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 08 din 24.03.2024**.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă. Râul Mureș aflat la o distanță de 450 m de incintă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

Asigurarea echipării edilitare:

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie extinderea rețelelor, branșarea / racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Terenul este situat în U.T.R. 32, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023.

Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 32 – Lmu32c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Folosința actuală: intravilan, curți construcții, cu o suprafață totală de 3 834,00 mp, proprietăți private.

Incinta reglementată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: locuințe înșiruite.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

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

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului: **P.O.T. max = (Sc/St)% = 40,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: **C.U.T. max = (Scd /St) = 1,20**

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+1E+M/Er

Înălțimea maximă a construcțiilor

10,50 m.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei impun retrageri ale construcțiilor.

- către canalul Țiganca - 2,50 m din partea superioară a taluzului .

Față de limitele de proprietate, conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – se impune o retragere de **5,00 m** a locuințelor față de limita de proprietate propusă.



Se permite amplasarea în această zonă carporturilor, garajelor sau alotr amenajări pentru gararea autoturismelor, a amenajărilor aferente cailor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării și înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.

-Lateral stânga și dreapta – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere..

-Limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Amplasarea față de drumurile publice

Terenurile reglementate prin PUZ nu sunt amplasate în zona de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de strada Posada.

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) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

Râul Mureș se află la 450m nord de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1,48 km spre est de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este amplasată la 3,53km față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct



la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

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

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

Circulații, accese

În vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei și realizarea în continuarea acestuia a unui drum de incintă cu profil stradal de 9 m, compus din carosabil de 7 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1 m ce asigură accesul al obiectivele de pe ambele laturi. La capătul acestuia este prevăzută o evazare destinată întoarcerii autovehiculelor.

Zona de întoarcere din capatul parcelei, sa dimensionat cu un cerc interior având raza de 6,00m.

Racordul dintre drumul de incintă și partea carosabilă a Str. Posada se va realiza cu arce de cerc de 6,00 m.

Astfel, vom avea LOT 15 - pentru drumul nou creat, zona de întoarcere și parcare vizitatori.

Drumul de incintă va respecta prevederile Normativului P118/2025, privind asigurarea accesului autospecialelor de intervenții, și va asigura accesul autovehiculelor de salubritate, în vederea colectării deșeurilor menajere și va rămâne strada privată.

Accesul în incinta reglementată

Se propune desființarea accesului exisnt și realizarea unui **acces nou** cu lățime de 7 m, racordat cu carosabilul Str. Posada prin arc de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul la parcele

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului, având o lățime de 5,00 m. Dimensiunea accesului va permite asigurarea a două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, iar amplasarea acestuia se va putea realiza în orice poziție de-a lungul frontului stradal al parcelei..

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Drumul nou propus va fi prevăzut cu trotuar pentru circulația pietonală pe ambele laturi. Nu se propun piste de biciclete și spațiu verde de aliniament.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în



întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

De-a lungul străzii Posada există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul drumului de incintă, pentru a realiza branșamentele aferente fiecărui lot în parte.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

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

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

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

Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementări Urbanistice Zonificare.

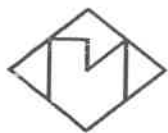
Prin prezenta documentație se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuințe înșiruite, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația zonă verde compactă – lot 14 și un lot cu destinația căi de comunicație (parte carosabilă cu parcuri vizitatori și alei pietonale) – lot 15.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 150 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 8 m,
- Lățimea parcelei mai mica sau egală cu adâncimea.
- Acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor



cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală.

Fațadele dinspre frontul stradal al străzii Posada vor fi tratate ca fațade principale. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare** pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcărilor pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

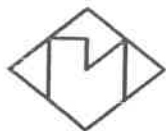
Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

13 loturi x 25% = 3,25 = 3 parcări.

3 parcări x 25% = 0,75 = 1 parcări biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 3 locuri de parcare autoturisme, și 1 parcare pentru biciclete /



trotinete.

Spații verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi amenajate și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

13 loturi x 4 pers/lot = 52 persoane x 2mp/pers = **104 mp – zonă verde compactă minimă.**

Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în partea de nord – vest a incintei cu o suprafață de **113,85mp**. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

Total spațiu verde compact propus = 113,85 mp.

Împrejmuiri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limitele laterale și pe limita posterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de max. 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Împrejmuirile amplasate la frontul stradal vor fi realizate din materiale și finisaje armonizate cu arhitectura clădirilor, utilizând o cromatică similară fațadelor și integrându-se în imaginea ansamblului construit. Se admite și varianta în care împrejmuirea la frontul stradal nu este realizată.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm-i – Locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime - înșiruite.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spc- spații plantate compacte.

P- parări.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime, căi de comunicație, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, parări.



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 201/2023

FAZA: R.L.U.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Nu se admit alte utilizări.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.
- Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

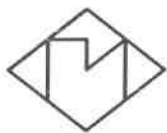
Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 32, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

În cadrul PUZ-ului, nu au fost stabilite UTR-uri.

Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin documentații de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
	

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 201/2023
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Intravilan, Str. Posada, Nr. 30, CF nr. 352901, 352902 - Arad, Jud. Arad
DEZVOLTATOR/I	S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	201/2023
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

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

După aprobarea prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ DE REALIZARE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Aprobare documentație PUZ	Anul ...2026..	DEZVOLTATOR/I
Realizare lucrări cadastrale	Anul ..2026 - 2027.	DEZVOLTATOR/I
Realizare extinderi, racorduri la rețelele tehnico-edilitare	Anul .2026 - 2027.	DEZVOLTATOR/I
Recepția lucrării și punerea în funcțiune – tehnico - edilitare	Anul .2027 -	DEZVOLTATOR/I
Realizare drumuri incintă și amenajare spații verzi și plantate.	Anul .2026 - 2030.	DEZVOLTATOR/I
Recepția lucrării și punerea în funcțiune – drumuri de incintă și spații verzi	Anul .2028 -	DEZVOLTATOR/I
Edificare construcții noi	Anul .2027 –	DEZVOLTATOR/I
Recepție construcții și întabulare în Cartea Funciară construcții edificate	Anul .2027 -	DEZVOLTATOR/I

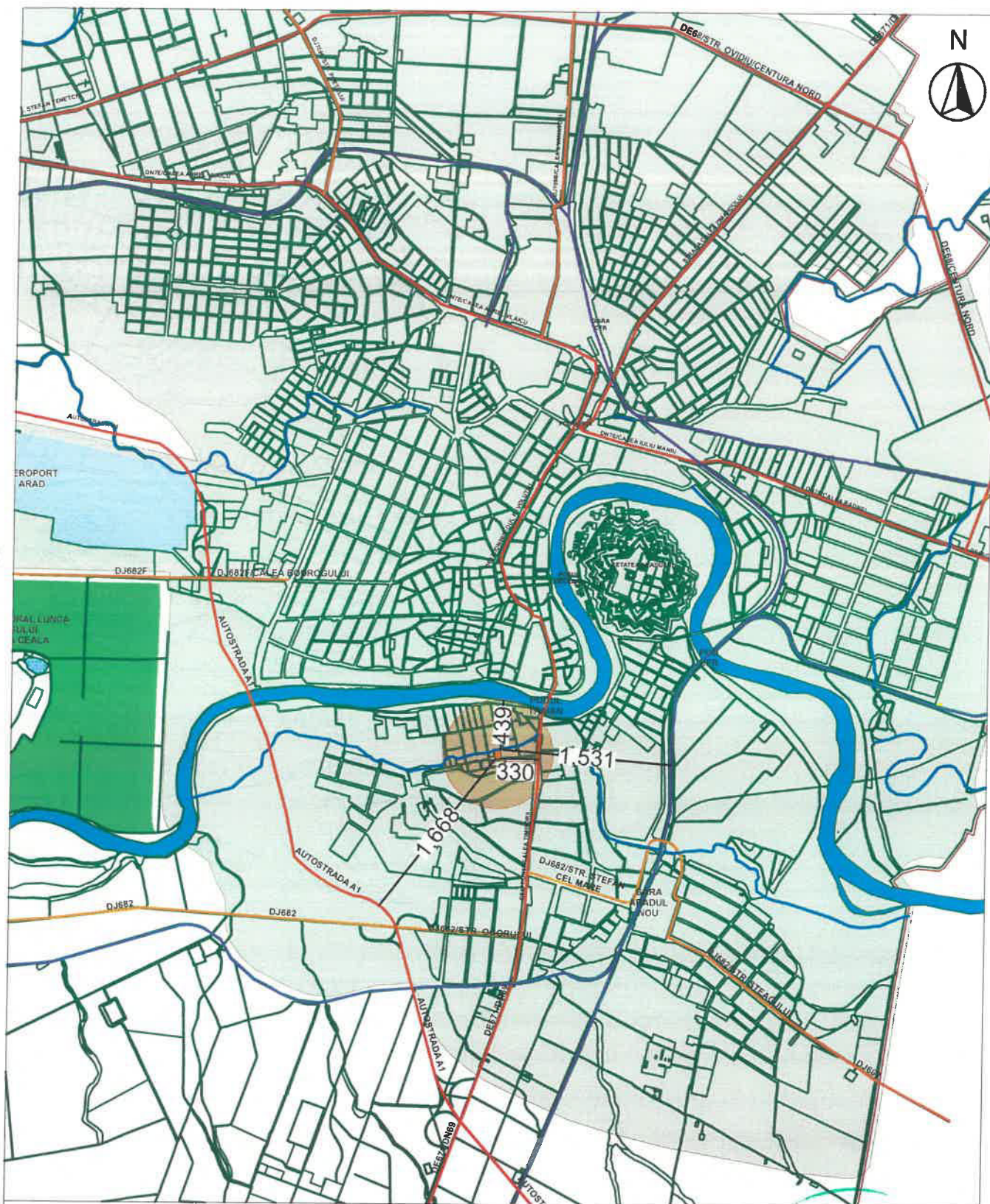
Intocmit:

S.C. S [REDACTED] S.R.L.



Insușit DEZVOLTATOR/I:

**S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI
IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN**



LEGENDA

- Incinta reglementata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Autostrada A1
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Cai ferate
- Ape
- Canale



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANABARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2015
TEL. 0724/692511 STUDIO.M

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN

DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania

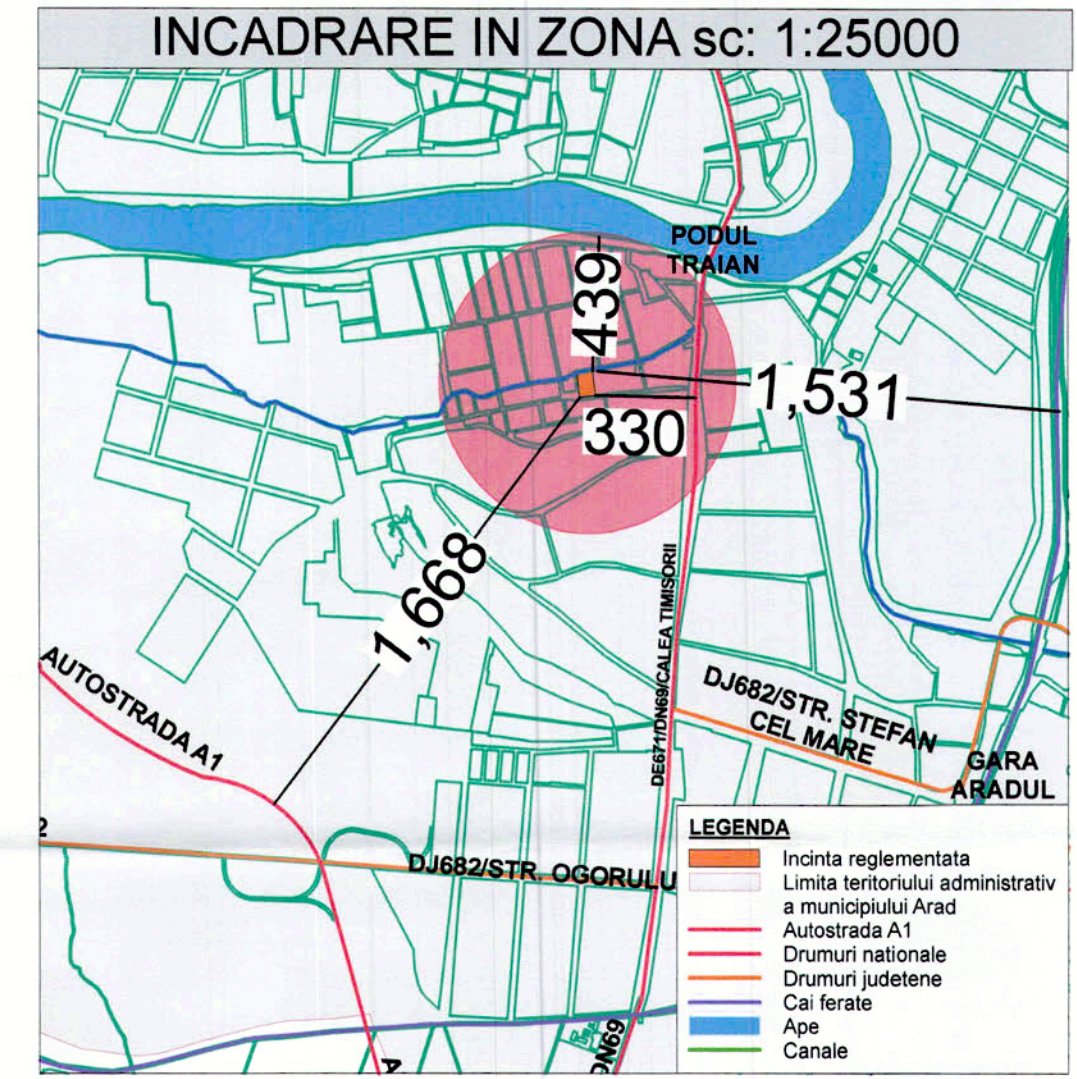
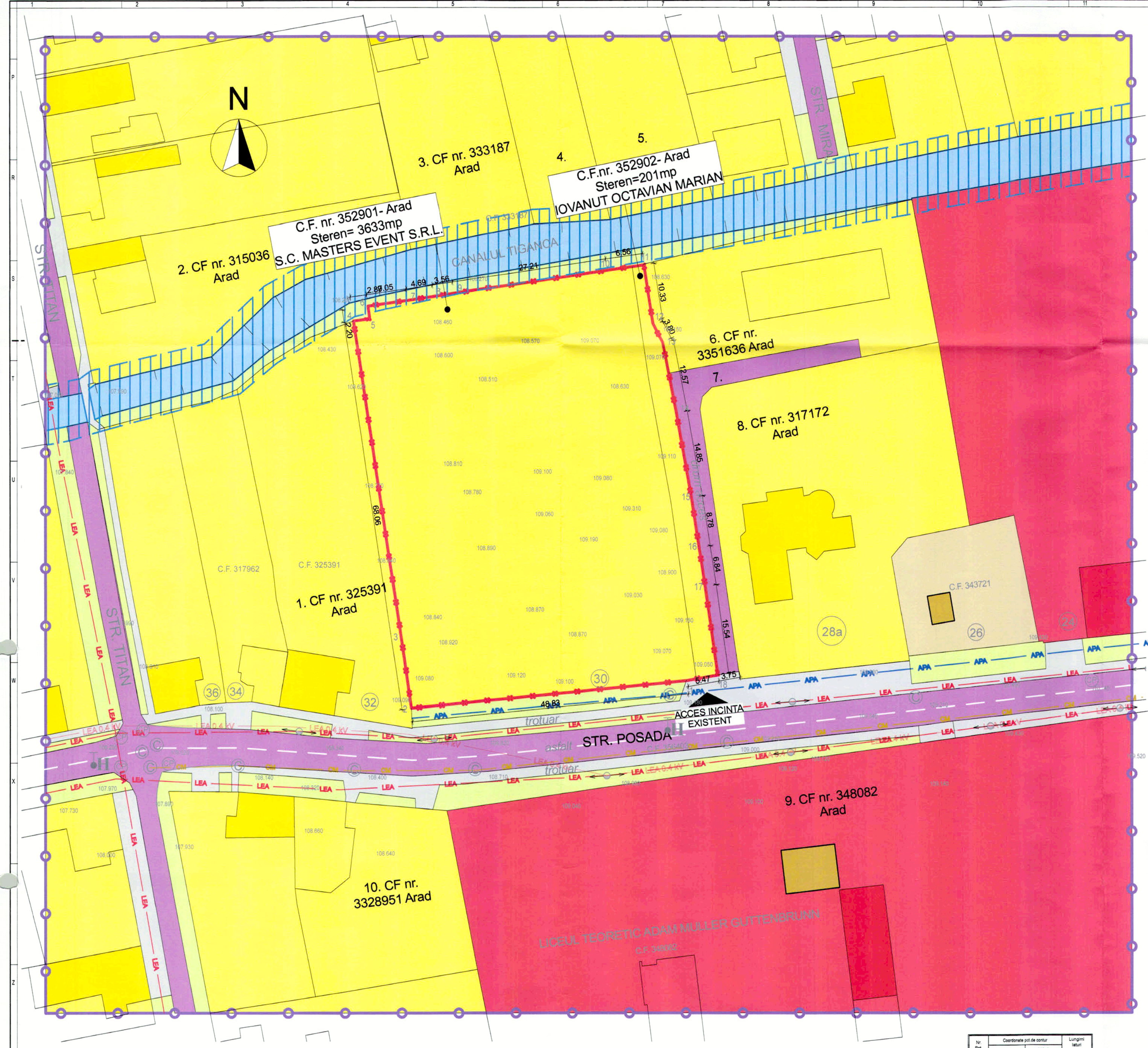
INCADRARE IN LOCALITATE

Proiect nr.
201 / 2023

Faza:
D.T.A.C. + P.Th.

Format:

A-01



LIMITE	
[Symbol]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Symbol]	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
[Symbol]	LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
[Symbol]	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
[Symbol]	ZF09 - INSTITUTII PUBLICE - UNITATE INVATAMANT
[Symbol]	ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
[Symbol]	ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
[Symbol]	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
[Symbol]	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
[Symbol]	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
[Symbol]	ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
[Symbol]	ZONA PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	1. NECESITATEA REALIZARII UNUI ACCES NOU	1. SE VA REALIZA UN ACCES PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF 352901 ARAD
UTILITATI	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI A OBIECTIVELOR PROPUSE	1. PRELUNGIREA RETELOR EXISTENTE IN APROPIEREA INCINTEI SI BRANSAREA ULTERIOARA A PARCELELOR PROPUSE

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur		Lungimi Metri D(1)=1
	X [m]	Y [m]	
1	523906.885	215775.052	48.828
2	523902.125	215726.457	12.442
3	523914.438	215724.987	65.622
4	523969.433	215716.337	2.688
5	523969.815	215719.200	2.252
6	523972.047	215718.802	7.048
7	523973.049	215725.878	4.691
8	523973.742	215730.518	3.960
9	523974.269	215734.039	27.210
10	523976.280	215760.950	6.564
11	523979.223	215767.447	10.308
12	523986.017	215769.030	3.904
13	523985.823	215770.748	12.985
14	523983.281	215775.159	14.850
15	523938.880	215775.612	8.784
16	523930.201	215771.187	6.837
17	523923.246	215778.222	15.539
18	523907.885	215780.431	5.485

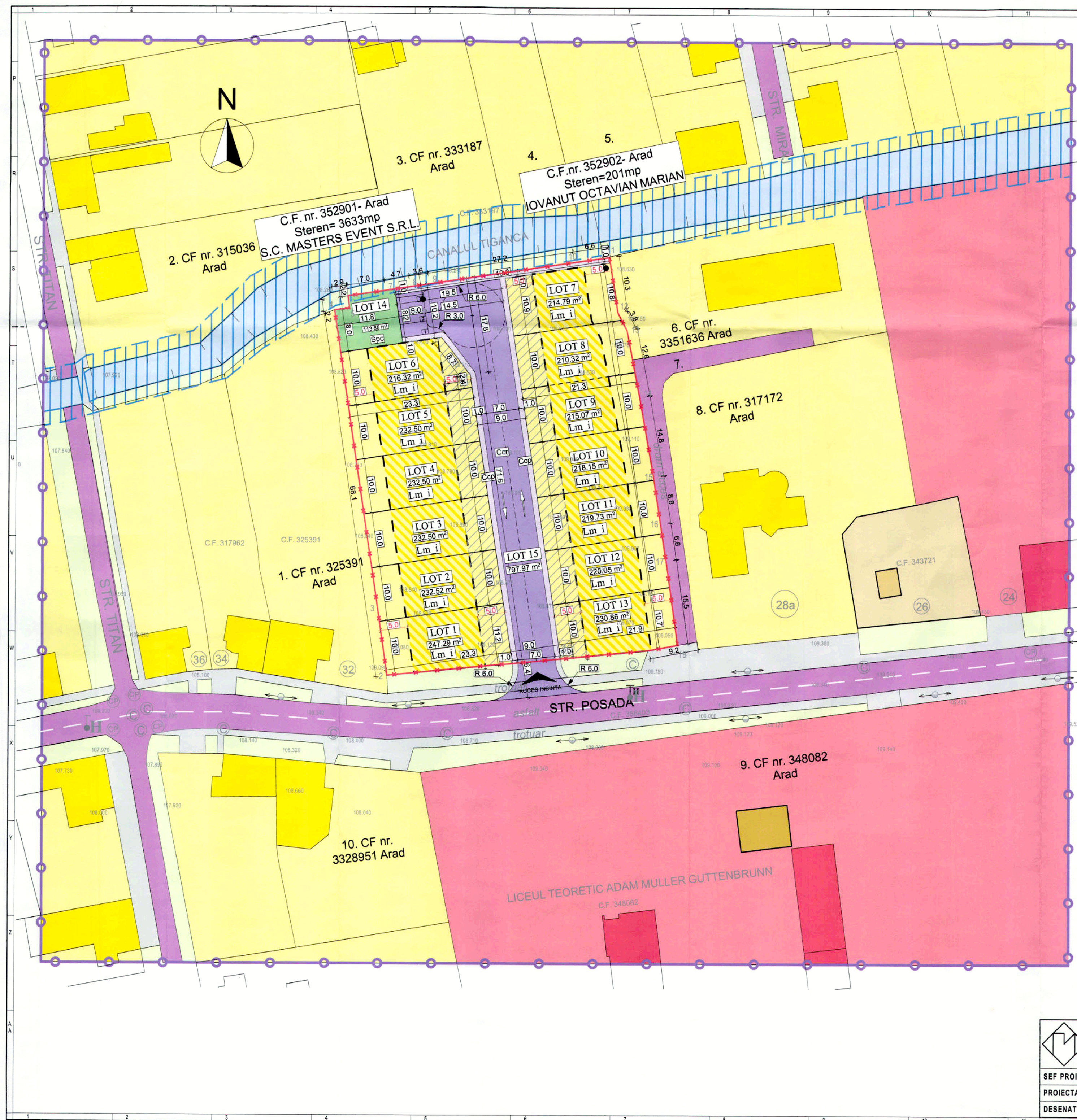
S(8)=3834.44mp P(249)=285m

STUDIO M SOIMA
B-UL. REVOLUTIEI, NR. 156, MANBARA ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE
Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI

Proiect nr: 201 / 2023
Faza: D.T.A.C. + P.Th.
Format: A2 - L
594 / 420
A-02



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF09 - INSTITUTII PUBLICE - UNITATE INVATAMANT
- ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDITITARA
- ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSIRUIRE PROPUSE
- ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
- ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
- ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
- ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE PROPUSE
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALNAMENT EXISTENT
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
- ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZRS11 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz

HIDRANTI STRADALI SUBTERANI EXISTENTI

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.
3 locuri x 25% = 1 parcare moped, biciclete..

BILANT TERITORIAL - INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3834.00	100.00	2922.15	76.22
ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0.00	0.00	798.00	20.81
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - VERDE COMPACT	0.00	0.00	113.85	2.97
TOTAL	3834.00	100.00	3834.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	5144.60	15.87	5144.60	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	2387.20	7.36	2387.20	7.36
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDITITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18260.90	56.32	17349.08	53.51
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	1659.70	5.12	1773.55	5.47
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568	1245.10	3.84	1245.10	3.84
ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	3249.73	10.02	4047.70	12.48
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm_i	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	PROPUSE	
		minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	0.00	1.20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M/Er			
H max. = 10,50 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelelor			

SUBUNITATI FUNCTIONALE
Lm_i - locuinte insiruite, regim mic de inaltime
SPc - spatiu verde compact
Ccr - cai de comunicatie rutiera
Ccp - cai de comunicatie pietonala
P - parcari

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBADA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO ARAD

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIRE

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania

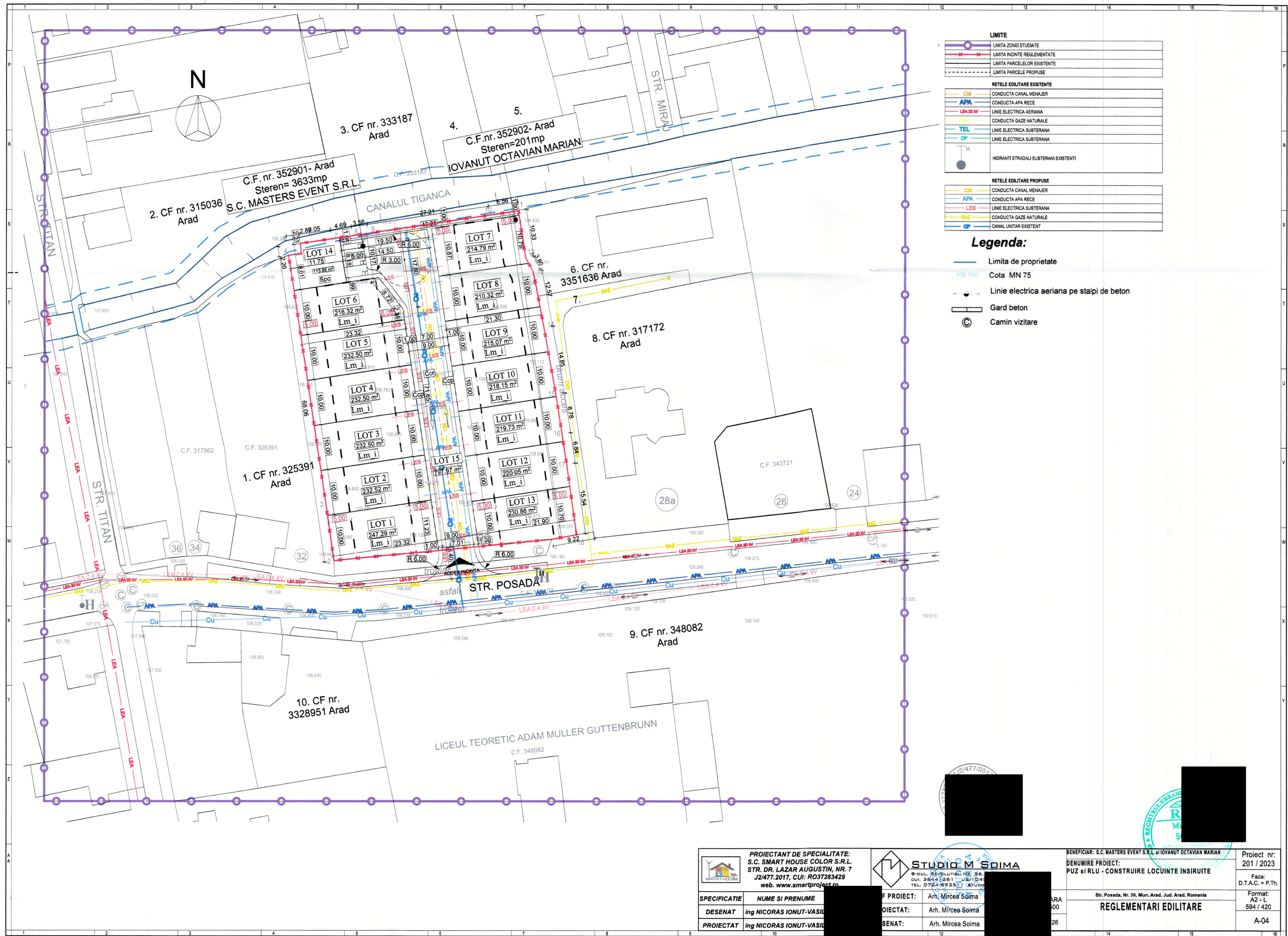
REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

Proiect nr: 201 / 2023

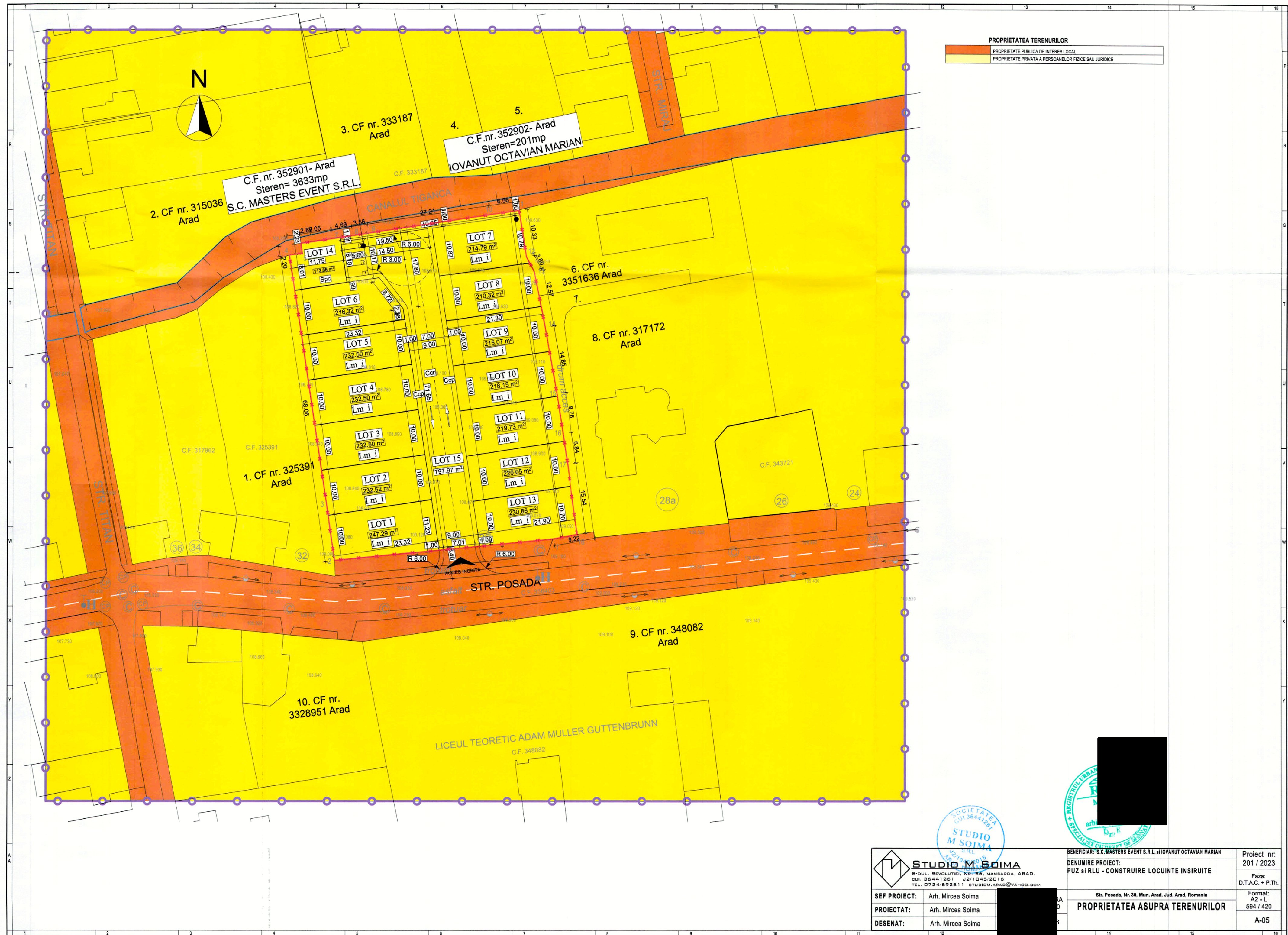
Faza: D.T.A.C. + P.Th.

Format: A2 - L 594 / 420

A-03



PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web: www.smartproject.ro		F PROIECT: Arh. Mircea Soima OIECTAT: Arh. Mircea Soima SENAT: Arh. Mircea Soima		BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE		Proiect nr: 201 / 2023 Faza: D.T.A.C. + P.Th. Format: A2 - L 594 / 420 A-04
SPECIFICATIE		NUME SI PRENUME		REGLEMENTARI EDILITARE		
DESENAT		Ing NICORAS IONUT-VASILE				
PROIECTAT		Ing NICORAS IONUT-VASILE				



PROPRIETATEA TERENURILOR	
	PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



		BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVANUT OCTAVIAN MARIAN		Proiect nr: 201 / 2023
DENUMIRE PROIECT: PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE		Faza: D.T.A.C. + P.Th.		Format: A2 - L 594 / 420
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima		Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania		A-05
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
DESENAT: Arh. Mircea Soima				

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 352901 Arad

Nr. cerere	57261
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026
Cod verificare 100206739811	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Posada, Nr. 30

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352901	3.633	imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
117227 / 18/10/2019		
Act Notarial nr. 3829, din 17/10/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 352901 a imobilului cu numarul cadastral 352901/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 308365 inscris in cartea funciara 308365;	A1
3634 / 13/01/2022		
Act Notarial nr. 4918, din 30/12/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA MASTERS EVENT SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

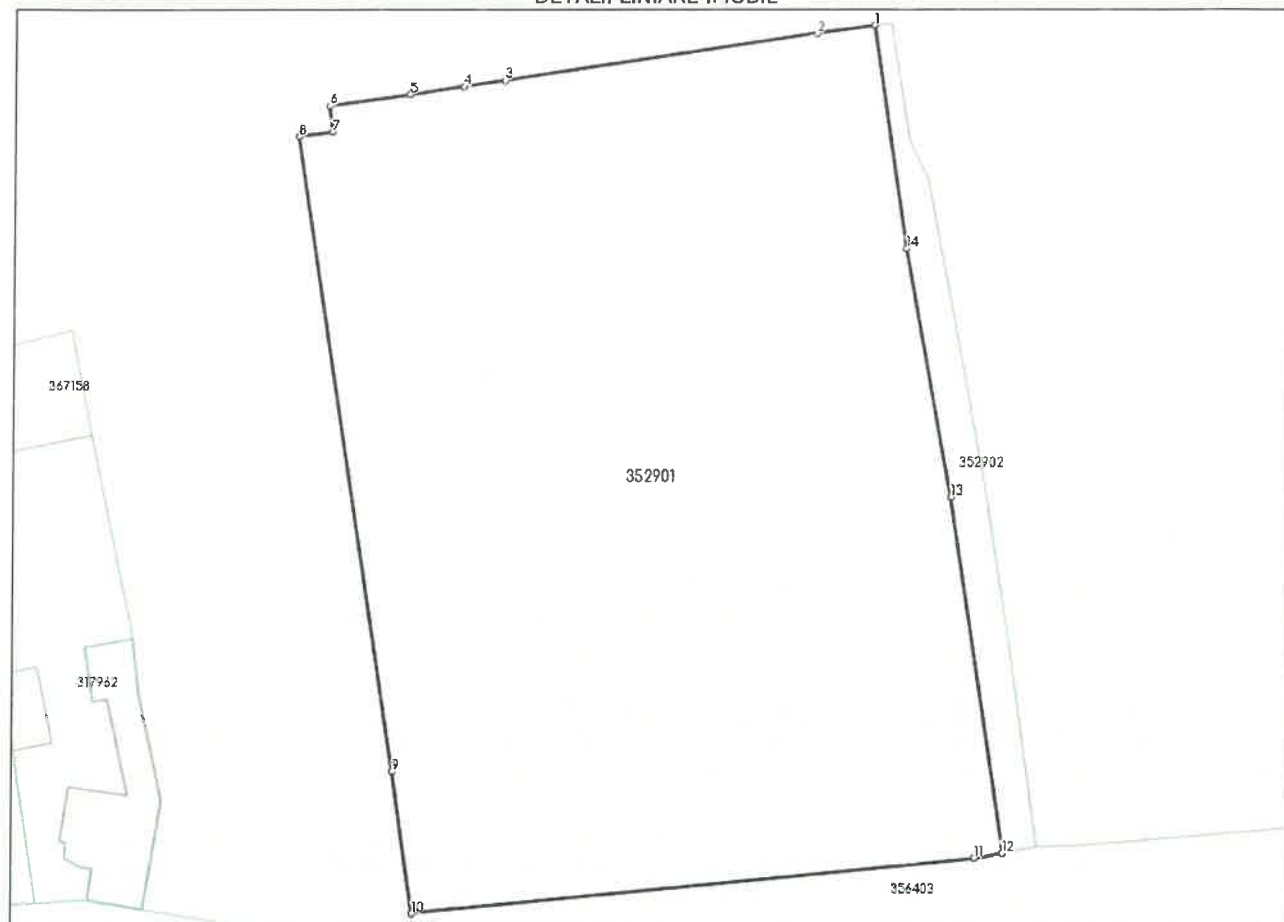
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352901	3.633	împrejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.633	-	Top.45-53/c/2/2	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.006
2	3	27.21
3	4	3.56
4	5	4.691
5	6	7.048
6	7	2.252

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	2.888
8	9	55.622
9	10	12.442
10	11	48.828
11	12	2.466
12	13	31.202
13	14	21.875
14	1	19.536

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/04/2026, 10:11

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 352902 Arad

Nr. cerere	57258
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare

100206739998



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Posada, Nr. 30

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352902	201	imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3645 / 13/01/2022		
Act Notarial nr. 4925, din 30/12/2021 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1	[REDACTED]	

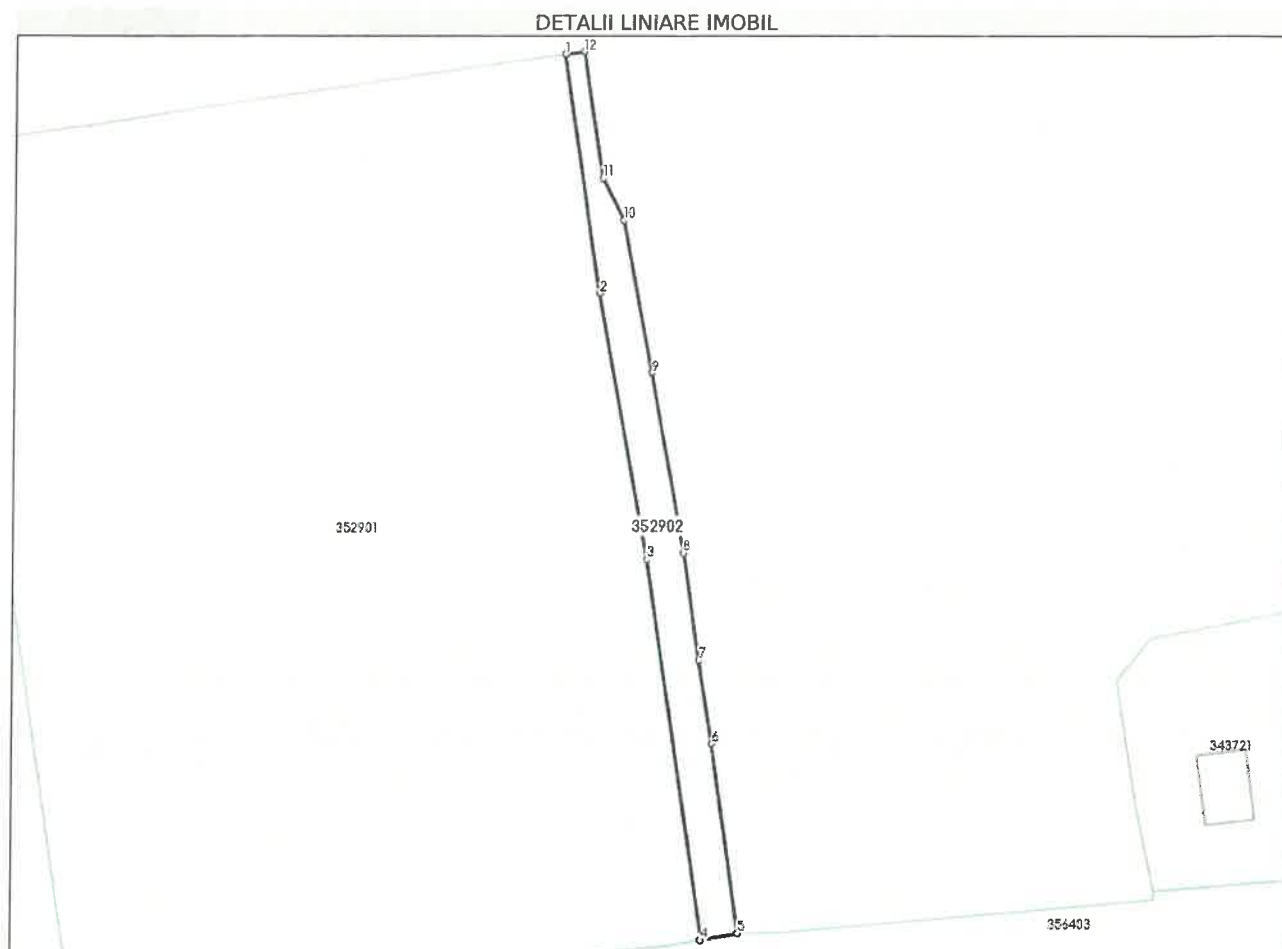
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352902	201	împrejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	201	-	Top.45-53/c/2/2	-	LOT 2

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.536
2	3	21.875
3	4	31.202
4	5	3.002
5	6	15.539
6	7	6.837

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	8.784
8	9	14.85
9	10	12.565
10	11	3.804
11	12	10.328
12	1	1.558

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/04/2026, 10:11

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1057 / 2023

Întocmit astăzi, **06/04/2023**, privind cererea **47011** din **17/03/2023**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SOCIETATEA MASTERS EVENT SRL
2. **Executant:** Chiriac Madalina Manuela
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC
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
427	16.03.2023	înscris sub semnatura privata	SC MASTERS EVENT SRL
PLAN	02.03.2023	înscris sub semnatura privata	CHIRIAC MADALINA
2118	12.12.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
ANEXA NR. 23	02.03.2023	înscris sub semnatura privata	CHIRIAC MADALINA
ANEXA NR. 15	02.03.2023	înscris sub semnatura privata	CHIRIAC MADALINA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1057 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE P.U.Z. SI R.L.U - CONSTRUIRE CONDOEMINII P+2E

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ si RLU s-au efectuat pe suprafata de 3834 mp din perimetrul imobilului înscris în CF 352902 Arad si CF352901 Arad din intravilanul Mun. Arad.

Planul topografic este întocmit în scopul prevăzut în certificatul de urbanism nr. 2118/ 12.12.2022

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1946694: Imobilul TR-541-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
352901	Avertizare	Receptia 1946694: Imobilul TR-541-1 se suprapune cu terenul 352901 din stratul permanent!
352902	Avertizare	Receptia 1946694: Imobilul TR-541-1 se suprapune cu terenul 352902 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1946694: Imobilul TR-541-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARTA COSTAN

Semnat digital de Marta Costan
DN: c=RO, o=Arad, ou=Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliară, cn=Marta Costan,
serialNumber=CMI177, st=Arad,
givenName=Marta, sn=Costan
Data: 2023.04.06 11:20:09 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



Nr.cadastral		Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
352901, 352902		3834	Mun. Arad, Str. Posada, Nr. 30	
Cartea funciara nr. 352901, 352902		- ARAD	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni	
1	Cc	3834	Imobil imprejmuit partial prin gard de beton pe latura de vest	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem Stereo 70

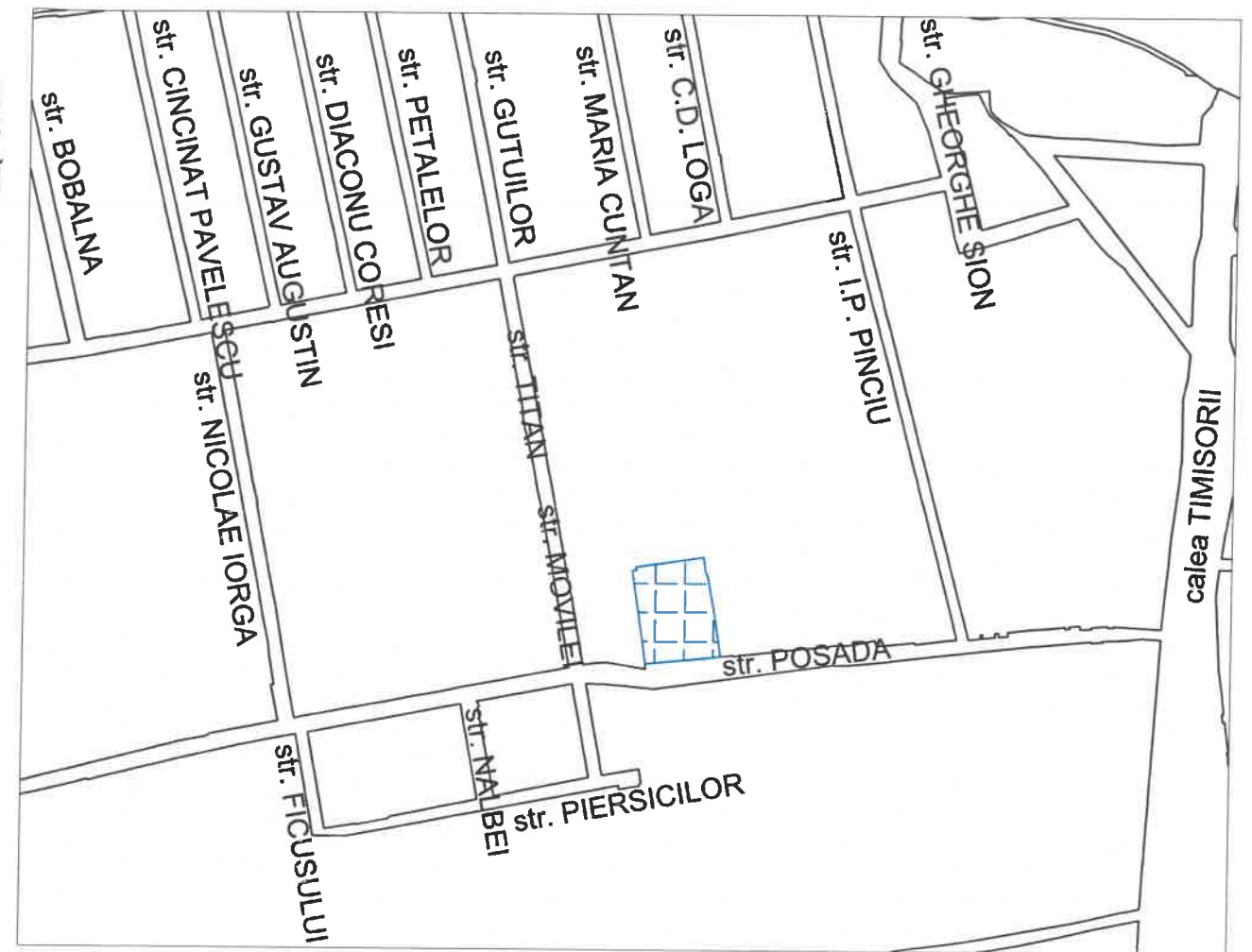
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	523953.291	215773.159	12.565
2	523965.623	215770.748	3.804
3	523969.017	215769.030	10.328
4	523979.223	215767.447	1.558
5	523979.002	215765.905	5.006
6	523978.290	215760.950	27.210
7	523974.269	215734.039	3.560
8	523973.742	215730.518	4.691
9	523973.049	215725.878	7.048
10	523972.047	215718.902	2.252

SUPRAFATA DIN ACTE = 3834 mp
SUPRAFATA MASURATA = 3834 mp

11	523969.815	215719.200	2.888
12	523969.433	215716.337	55.622
13	523914.438	215724.667	12.442
14	523902.125	215726.457	48.828
15	523906.885	215775.052	2.466
16	523907.327	215777.478	3.002
17	523907.865	215780.431	15.539
18	523923.246	215778.222	6.837
19	523930.001	215777.167	8.784
20	523938.680	215775.812	14.850

S=3834.44mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



Legenda:

- Limita de proprietate
- 109.06 Cota MN 75
- Linie electrica aeriana pe stalpi de beton
- Gard de beton
- Camin de vizitare
- Zona verde

Madalina-Manuela Chiriac

Semnăt digital de Madalina-Manuela Chiriac
Data: 2023.03.02 09:32:46 +02'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1057 / data 06.04.2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

47011/17.03.2023

(Nr. de înregistrare/data)

Marta Costan

Recuplat digital de Marta Costan
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cn=Marta Costan, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan, Data: 2023.04.06 11:19:35 +03'00'

RO-AR-F Nr. 0061

EXECUTAT DE:

CHIRIAC MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru

BENEFICIARA:

SC MASTERS EVENT SRL

MASURAT	ing.CHIRIAC M.	SCARA
RELEVAT	ing.CHIRIAC M.	1:1000
DESENAT	ing.CHIRIAC M.	1:5000
VERIFICAT	ing.CHIRIAC M.	februarie 2023

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT AL DOCUMENTAȚIEI PENTRU P.U.Z.
PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN MUN. ARAD,
STR. POSADA, NR. 30, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 352901, 352902 - ARAD
NR.CAD. 352901, 352902

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

at,
IAR,
Calin
MAR,
Faur

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN, cu [REDACTED] respectiv adresa județul ARAD, municipiul ARAD, str. Hector, nr. 24, înregistrată cu nr. 15505/14.02.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 18713/03.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 08 din 24.03.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent – "CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE"**, Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 – Arad, cu o suprafață totală de 3.834 mp.

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

- **la nord:** teren domeniu public - Canalul Țiganca, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 315036, 333187 - Arad – locuințe individuale;
- **la est:** proprietate privată - drum de acces, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351636, 317172 – Arad – locuințe individuale;
- **la sud:** teren domeniu public - strada Posada, identificată prin C.F. nr. 356403 - Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348082, 328951 – Arad ;
- **la vest:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 325391 – locuință individuală.

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 eventualele servituți:

- funcțiuni existente:** conform PUG și RLU aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, terenul se află în UTR nr. 32, LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu32c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.
- folosința actuală:** terenul este proprietate privată, în suprafață totală de 3.834 mp, identificat prin:
 - C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.;
 - C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN;
- funcțiunea propusă:** zonă rezidențială – locuire unifamilială

3. Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 40,00%;
- CUT maxim = 1,20;
- Regim maxim de înălțime P+2E;
 - H maxim coamă = 11,00 m;
 - H maxim cornișă = 9,50 m;
- Spațiu verde = minim 35% din suprafața parcelei.

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. 1792 din 06.11.2024**.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 20.02.2025**.

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

- accesul auto/pietonal la incintă este propus a se amenaja dinspre strada Posada, aflată la sud de proprietatea propusă spre reglementare, prin intermediul unui racord carosabil cu lățimea de minim 9,00 m (parte carosabilă 2 x 3,50 m și trotuare 2 x 1,00 m);
- 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 parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public și prevederilor 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;
- 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 împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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. 1792 din 06.11.2024**.

-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.

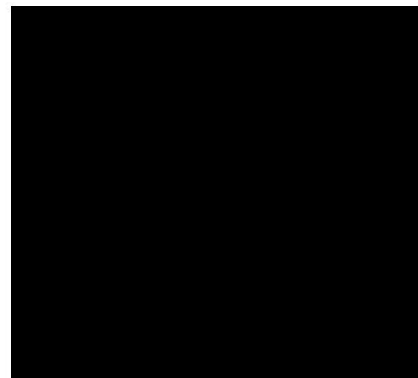
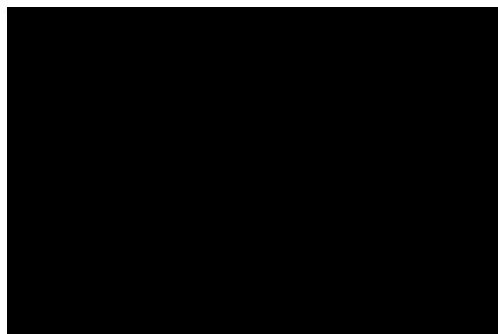
Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

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. 1792 din 06.11.2024**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 20.02.2025**.

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.13363, 18713/A5/24.03.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuințe înșiruite
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, str. Posada nr.30, CF 352901, CF 352902
- Beneficiar: SC MASTER EVENT SRL și Iovănuț Octavian Marian
- Proiectant– SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR M.Șoima , proiect nr.201/2023

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

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

- Prin adresa nr. 13363/14.02.2025 și completările depuse cu nr.18713/03.03.2025 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 06.03.2025-16.03.2025, 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 06.03.2025 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 20.02.2025.

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

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 SEF

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbă	19 MAR. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	17.03.2025

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

- Întocmire PUZ și RLU – Construire locuințe înșiruite
- Amplasament - intravilan mun. Arad, str. Posada nr.30, CF 352901, CF 352902
- Beneficiar: SC MASTER EVENT SRL și Iovănuț Octavian Marian
- Proiectant– SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR M.Șoima , proiect nr.201/2023

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

-
-
-

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 Monumente, 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:

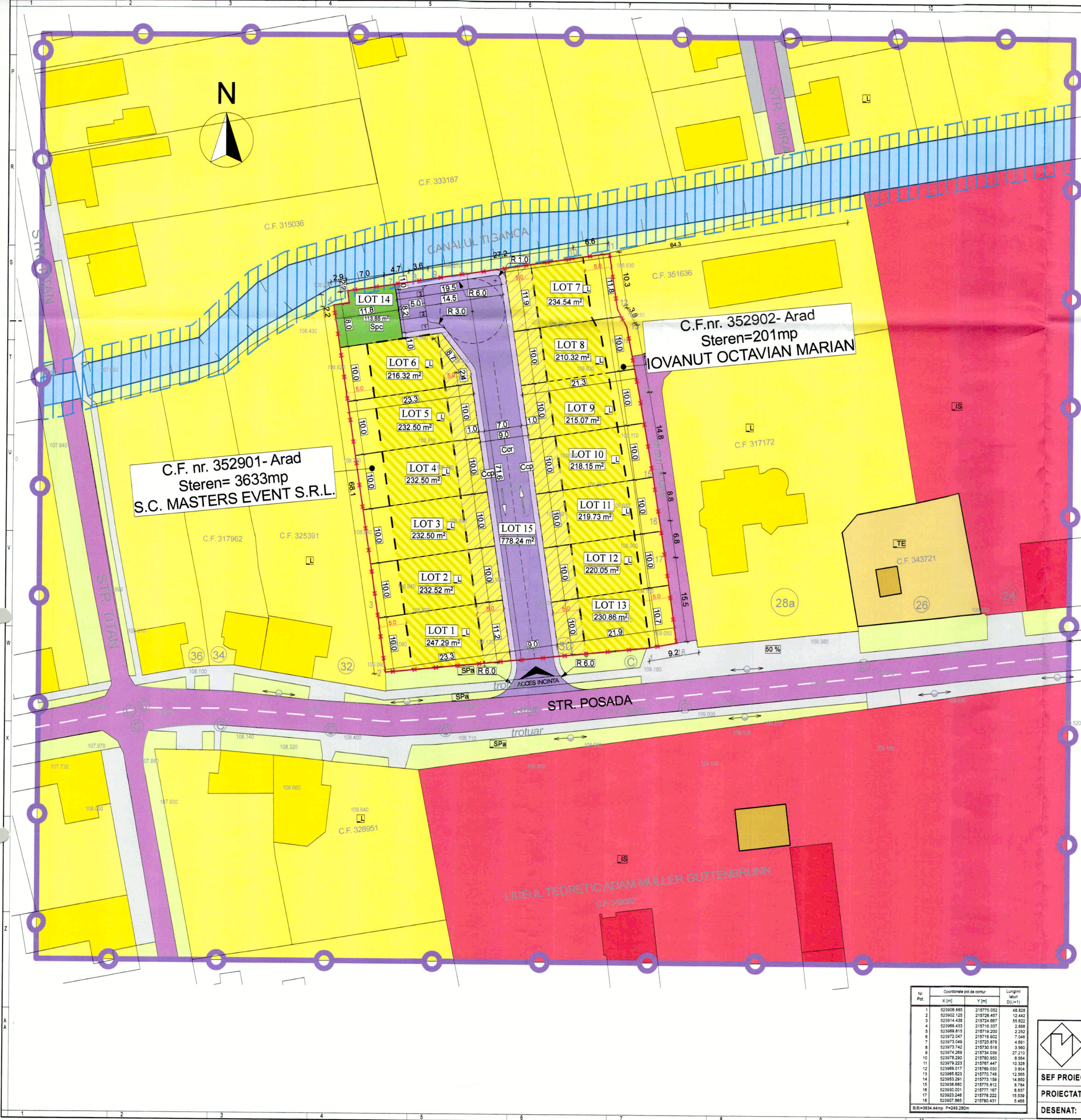
Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	06.03.2025-16.03.2025
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator

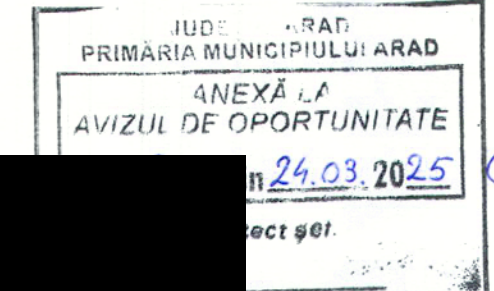


LEGENDA	
LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA PARCELE PROPUSE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE / INSIRUIE
	ZONA PRESTARI SERVICII SI COMERT, SCOALA / CONSTRUCTII EXISTENTE
	ZONA DOTARI TEHNICO - EDILITARE / CONSTRUCTII EXISTENTE
	LOCUINTE INSIRUIE PROPUSE
	CIRCULATII CAROSABILE - STRAZI EXISTENTE
	CIRCULATII CAROSABILE - PLATFORME CIRCULATII, PARCARI- EXISTENTE
	CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
	CIRCULATII CAROSABILE - STRADA PROPUSA
	CIRCULATII PIETONALA PROPUSA
	SPATII VERZI DE ALINIAMENT
	CANALUL TIGANCA
	ZONA EDIFICABILA
	ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZONA PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35%,
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA		EXISTENT		PROPUSE	
DESTINATIE TEREN		mp	%	mp	%
INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII		3834	100.00	-	-
CONSTRUCTII LOCUINTE INSIRUIE		0	0.00	2941.91	76.73
				1176.76	40.00
				1029.67	35.00
				735.48	25.00
CAI DE COMUNICATIE		0	0.00	778.24	20.30
				616.01	79.15
				162.23	20.85
SPATIU VERDE COMPACT		0	0.00	113.85	2.97
TOTAL		3834.00	100.00	3834.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUSE	
DESTINATIE TEREN		mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII		7531.80	23.23	7531.80	23.23
ZONA TEHNICO EDILITARA		476.50	1.47	476.50	1.47
INTRAVILAN - CURTI CONSTRUCTII		18219.60	56.19	17551.23	54.13
SPATIU VERDE NEAMENAJAT		1660.43	5.12	1750.90	5.40
CANAL HCN 2568		1281.50	3.95	1281.50	3.95
CAI DE COMUNICATIE		3253.90	10.04	3831.80	11.82
TOTAL		32423.73	100.00	32423.73	100.00

L	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M/Er			
H max. comisa = 9,50 m. H max. coama = 11 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei			

Nr. Pnt.	Coordonate punct de contur		Lungimi linii D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	523908.885	215775.052	48.828
2	523902.125	215728.457	12.442
3	523914.438	215724.957	55.822
4	523985.435	215716.337	2.888
5	523988.815	215716.200	2.252
6	523972.047	215718.902	7.048
7	523975.049	215725.878	4.861
8	523973.742	215730.518	3.960
9	523974.269	215734.039	27.210
10	523978.250	215760.550	6.564
11	523976.223	215767.447	10.328
12	523969.017	215769.030	3.804
13	523965.623	215772.748	12.885
14	523953.291	215773.159	14.890
15	523938.680	215775.912	8.784
16	523930.001	215777.187	6.837
17	523925.249	215778.222	15.539
18	523927.865	215780.431	6.468

STUDIO M S
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56,
CUI. 36441361 J2/104
TEL. 0724/692511 STUDIO

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima

PROIECTAT: Arh. Mircea Soima

DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE

SCARA: 1:500

2023

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 201 / 2023

S.O.

Format: A2 - L 594 / 420

A-03



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. 54638, 66557/AS/12.08.2025

Spre știință

STUDIO M SOIMA S.R.L.

Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 56, mansardă, jud. Arad

studiom.arad@yahoo.com

Către,

MASTER EVENTS

Mun. Arad, B-dul Decebal, Nr. 22, Et. S-P, Ap. 3, județul Arad

Iovănuț Octavian Marian

Referitor la documentația **P.U.Z. și R.L.U. - „CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE”** pentru imobilele identificate prin C.F.-urile nr. 352901 – Arad, respectiv nr. 352902 - Arad, 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 **19.06.2025**, membrii comisiei C.T.A.T.U. 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.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în două exemplare identice (un exemplar original și unul copie) 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		12 AUG. 2025
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		12.08.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.54638, 66557/A5/12.08.2025

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Construire locuințe înșiruite
Amplasament: - municipiul Arad, str.Posada nr.30, CF 352901, CF 352902 Arad
Beneficiar: SC MASTER EVENT SRL și Iovănuț Octavian Marian
Proiectant: - SC STUDIO M SOIMA SRL, arh. RUR Mircea Șoima, proiect nr. 201/2023

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.54638/16.06.2025 și completările depuse cu nr.66557/22.07.2025, 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 28.07.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 28.07.2025-11.08.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 13 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Posada, str.Titan, str.Basarab și DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Șorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura	8.2025
			8.2025

Red. A.G./2ex



Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 4772 din 11.03.2026

Ca urmare a notificării adresată de **SC MASTER EVENT SRL** și **IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN**, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. Decebal, nr.22,24, bloc S+P, ap.3, privind planul "Elaborare PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUIȚE", propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan, str. Posada, nr. 30, jud Arad, identificat prin CF nr. 352901, 352902 Arad, înregistrată la ANMAP Arad cu nr. 320/R/2000/03.02.2026 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 562/R/3412/23.02.2026 și nr.4733/10.03.2026, în baza:

- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și HG nr. 332/2025;
 - OUG nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative,
 - HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie 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;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- precum și a:

- Deciziei 800/13.10.2025, emisă de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate DJM Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 18.02.2026 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 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 " Elaborare PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUIȚE" propus a fi realizat în municipiul Arad, intravilan, str. Posada, nr. 30, jud Arad, identificat prin CF nr. 352901, 3352902-Arad, titulari **S.C. MASTER EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN**, 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

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1792/06.11.2024 și Avizul de oportunitate nr. 08/24.03.2025, iar beneficiarii sunt **SC MASTER EVENT SRL** și **IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN**, parcele analizate având suprafața de 3834 mp, în proprietate multiplă.

Conform Certificatului de urbanism nr.1792/06.11.2024:

- *regimul juridic* - intravilan
- *regimul economic* - curți construcții
- *regimul tehnic* - prin H.C.L.M. Arad nr.588/2023, terenul se află în UTR nr.32, LM - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona Lmu32c - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin planul supus aprobării se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Se propune realizarea unei singure zone funcționale.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

Funcțiunile complementare: - circulații carosabile, pietonale, parcări, accese, rețele și dotări tehnico- edilitare, zone verzi amenajate.

Prin planul supus aprobării se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp, și front stradal de minim 10 m.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația de zonă verde compactă - **LOT 14** și un lot cu destinația de căi de comunicație - **LOT 15**.

Parcelele cu destinație locuințe, înșiruite, se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- suprafața minimă a parcelor de 150 mp;
- frontul stradal minim de 8,00 m;
- geometria parcelor impune un raport între laturi cu lățimea mai mare sau egală cu adâncimea parcelei;
- acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat;
- respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație - retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu conform P118/2025 și a normelor legate de asigurarea înșuririi construcțiilor - conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Bilanț teritorial zonă incinta:

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF 11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	3834	100.00	1533.60	40.00
ZF 06 - Căi de comunicații și transport	0	0.00	958.50	25.00
ZF 14 - Spații verzi, sport și agrement	0	0.00	1341.90	35.00
TOTAL	3834	100.00	3834.00	100.00

POT propus: 40%

CUT propus: 1,2

Accesul la incinta analizată: - se propune desființarea accesului existent și realizarea unui acces nou, cu lățime de 7 m, racordat cu carosabilul Str. Posada prin acre de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din partea carosabilă, traversând trotuarul, va avea lățimea cuprinsă între 5,00 - 7,00 m, pentru a asigura un număr de 2 locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Asigurare utilități:

Incinta analizată nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare, dar dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, care se află în vecinătatea amplasamentului pe str. Posada.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Alimentarea cu apă: - alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei existente de pe str. Posada, și realizarea branșamentului la rețeaua municipiului. Aceasta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

Din rețeaua localității va fi asigurat și necesarul de apă pentru instalațiile de stingere incendii - hidranți stradali.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face individua, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

Canalizare menajeră: - se propune extinderea rețelelor existente de pe str. Posada și realizarea branșamentelor la rețeaua existentă. Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm, într-un pat de nisip.

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

Canalizarea pluvială: - apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumul din incinta vor fi dirijate spre un **separator de hidrocarburi**, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi deversate în rețeaua de canalizare pluvială a localității, reprezentată de canalul Țiganca situat la nord-ul incintei.

Alimentarea cu energie electrică: - pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelelor de distribuție existente pe Str. Posada, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa distribuitorului de energie electrică din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și a iluminatului stradal.

Alimentarea cu energie termică: - va fi asigurată individual pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimbătoare de căldură și/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

Alimentarea cu gaz: - se propune extinderea rețelelor existente de pe strada Posada și realizarea de branșamente individuale pentru toate obiectivele consumatoare.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaze naturale, și întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

Gestiunea deșeurilor: - vor fi prevăzute platforme de colectare separată a deșeurilor menajere, în europubele care vor fi colectate de operatorul de salubritate autorizat de pe raza municipiului Arad. Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

Spații verzi: - conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de 35%.

Conform HG nr. 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, cu respectarea codului civil și HCLMA 572/2022, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

Parcaje: - necesarul de parcaje se va prevedea exclusiv în interiorul limitei de proprietate, fără afectarea domeniului public și va fi prevăzut prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin HG nr. 525/1996 și HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud-vest a municipiului Arad. Incinta este amplasată în cartierul Aradul Nou, este poziționat la sud de strada Posada, delimitată de stradă și de alte terenuri private.

Vecinătățile incintei sunt:

Nord: canal Țiganca, terenuri identificate prin CF333187, 892-Mureșel, 315036 Arad.

Sud: strada Posada - identificată prin 356403 Arad, terenuri proprietate privată identificate prin CF 348082, 328951-Arad, teren cu o instituție publică - unitate de învățământ - Lic. "Adam Muller Guttenbrunn".

Est: drum de acces, terenuri proprietate privată - identificate prin CF 317172, 351636-Arad.

Vest: teren proprietate privată - identificat prin CF 325391-Arad.

Având în vedere că în vecinătate se regăsește o zonă având preponderent destinație asemănătoare celei propuse (zonă locuințe), planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei.

În prezent, în vecinătate nu au fost aprobate și nu sunt în curs de elaborare PUZ-uri.

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

Planul integrează considerentele de mediu prin:

- menținerea unui procent minim de 20% spații verzi;
- colectarea controlată a apelor uzate menajere și evacuarea la rețea;
- epurarea apelor pluviale prin separator de hidrocarburi;
- colectarea separată a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și a normelor PSI.

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complementare, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr. 1076/2004.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Terenurile dispun de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale prin bransare și extindere conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

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

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

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (molozi, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate) sau cu antreprenorii.

În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în incinta din zona studiată, în perioada de funcționare, fiecare dintre clădirile care se vor realiza va avea amenajată o zonă pentru depozitarea temporară a deșeurilor, în vederea transportării lor la rampele de gunoierie cele mai apropiate, prin intermediul unui operator de salubritate autorizat.

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

Vor fi respectate prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, astfel că pe amplasament vor fi realizate lucrări de alimentare cu apă potabilă, prin extinderea celor existente, precum și realizarea concomitentă a rețelei de canalizare menajeră prin extinderea acesteia.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia este redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare;

În zonă există fond construit cu densitate ridicată, care nu afectează cadrul natural. Cadrul natural nu reprezintă o valoare semnificativă în zona studiată.

Efectele asupra mediului sunt:

- reduse, locale și controlabile;
- de scurtă durată în faza de execuție;
- reversibile, prin refacerea suprafețelor și amenajarea spațiilor verzi.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Nu se estimează efecte cumulative semnificative, întrucât:

- zona are deja funcțiunea predominantă de locuințe individuale;
- nu sunt prevăzute activități poluante.

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):

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

Vor fi respectate condițiile/măsurile impuse în avizele de specialitate emise: - Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr.18/23.01.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad.

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, cartier Aradul Nou, pe strada Posada, pe un teren în suprafață de 3834 mp, identificat prin CF nr. CF 352901, CF 352902 Arad, având categoria de folosință curți construcții. Având în vedere specificul noii destinații propuse, planul nu va afecta populația din zonă și nu va prezenta un risc pentru sănătatea acesteia.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: în zona amplasamentului proiectului de plan urbanistic propus nu au fost identificate areale cu caracteristici naturale speciale sau monumente istorice,

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului,

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: funcțiunea propusă prin proiectul de plan urbanistic analizat nu implică folosirea terenului în mod intensiv. În incinta reglementată se intenționează realizarea de locuințe înșiruite, cu funcțiuni complementare - căi de comunicații, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

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 O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a planului:

Condiții generale

- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;

- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține

dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: DSP Arad, ANIF - precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;

- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condițiile specifice:

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 calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- apele pluviale provenite de pe clădirile ce se vor realiza în incintă vor fi dirijate la nivelul solului, se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 și se vor evacua în rețeaua de canalizare pluvială existent în zonă.

Protecția solului și a subsolului

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;

- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;

- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, 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 rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în

condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație, iar spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG nr. 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
 - Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
 - HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare
- precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități.** 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;
- Certificat de urbanism nr. 1792/06.11.2024, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Factura nr. MAN00000075/19.01.2026 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Împuternicire cu nr.1/03.02.2026 pentru Batcu Mădălina de reprezentare la DJM Arad
- Memoriu de prezentare, întocmit de SC STUDIO M SOIMA SRL (proiectant);
- Extrase CF nr.352901 Arad și CF nr.352902 Arad, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 08/24.03.2025 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR"), dată de reprezentantul titularului;
- 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, al beneficiarului serviciului public, dat de reprezentantul societății;
- Lista întocmită conform prevederilor Ord. nr. 1682/2023, pentru identificarea ANPIC potențial afectate de plan;
- Punct de vedere nr. Ad 12028/A5/17.02.2026 emis de Municipiul Arad, Direcția Generală Arhitect Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Proces verbal nr. 3106/18.02.2026, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr.18/23.01.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în ziarul Jurnal Arădean, din 19.01.2026 și 22.01.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Jurnal Arădean din 20.02.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul autorității competente pentru protecția mediului Arad în data de 25.02.2026.

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.

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

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

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.

Prezenta decizie cuprinde 8 pagini și a fost emisă în 2 exemplare originale.

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU

Serviciul Reglementare
Nicoleta Daniela Păcuraru

Întocmit,
Anita KEMASS



Direcția Județeană de Mediu Arad
Nr. 13618/05.08.2026

Către: SC MASTER EVENT SRL și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN - titular
Spre știință: SC STUDIO M ȘOIMA SRL - proiectant
Referitor la: Solicitarea de revizuire a soluției de evacuare a apelor pluviale pentru planul
"Elaborare PUZ și RLU - Construire locuințe înșiruite"

Stimate domn,

Ca urmare a adresei dumneavoastră FN și a documentelor atașate, înregistrate la ANMAP - DJM Arad cu nr. 13421 din 03.08.2026, prin care solicitați revizuirea soluției de evacuare a apelor pluviale, prevăzute în documentația aferentă "Elaborare PUZ și RLU - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUIȚE", propus a fi amplasat în municipiul Arad, intravilan, str. Posada, nr. 30, județul Arad, identificat prin CF nr. 352901, 352902 Arad, vă comunicăm următoarele:

- în urma analizării documentelor transmise, inclusiv a adresei nr.ad.60047/M2/24.07.2026, emisă de Primăria Municipiului Arad - Direcția Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public, neinclus în documentația care a stat la baza emiterii de către ANMAP - DJM Arad a Deciziei Etapei de încadrare nr. 4772 din 11.03.2026 pentru planul mai sus menționat, prin care sunt constatate următoarele aspecte:

- conform documentației existente, Canalul Țiganca a fost casat la data de 26.04.1996;
- în prezent, pentru porțiunea din acest canal aflată în proximitatea terenurilor proprietate dvs. nu sunt efectuate lucrări cadastrale pentru clarificarea situației juridice a terenului și nu se regăsește în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Arad;
- prin urmare nu se emite aviz favorabil privind evacuarea apelor pluviale în canalul Țiganca;
- având în vedere modificarea propusă privind soluția de evacuare a apelor pluviale:
 - evacuarea apelor pluviale provenite de pe drumul de incintă vor fi dirijate în canalul unitar ce va fi extins;

se constată că toate aspectele menționate nu conduc la modificarea elementelor care au stat la baza emiterii Deciziei etapei de încadrare nr. 4772 din 11.03.2026 (modificările propuse nu vor genera efecte semnificative asupra mediului/nu conduc la schimbarea condițiilor din actul de reglementare).

Prin urmare, în temeiul art. 5, alin. (3), lit. b din H.G nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, Decizia etapei de încadrare nr. 4772 din 11.03.2026 rămâne valabilă, iar prezenta anexă actualizează prevederile sale și face parte integrantă din aceasta.

Cu deosebită considerație,

D

Nume și Prenume	Funcția	Data	
Avizat: POTREA Nicoleta Daniela	Șef Serviciu Reglementări	05.08.2026	
Întocmit: KOVACS Anita	Consilier principal	05.08.2026	

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabîn Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J1991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 27261 din 19.11.2025

Către,

SC Master Event SRL și Iovănuț Octavian Marian

Loc. Arad, str. Bulevardul Decebal, nr. 22, et. S+P, ap. 3

spre știință:

☐ S.C. Studio M. Șoima S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 27261 din 11.11.2025, prin care se solicită aviz de:

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

Întocmire PUZ și RLU: Construire locuințe înșiruite

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Posada, nr. 30, CF. 352901, 352902

Beneficiar: **SC Master Event SRL și Iovănuț Octavian Marian**

Adresa beneficiarului

Certificat de Urbanism nr. 1792 din 06.11.2025, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate prezentului Aviz privind propunerea

☐ Proiectant: S.C. Studio M. Șoima S.R.L.

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă.

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

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

acord (condiții, mențiuni, observații)

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.



1018858/04.11.2024



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Satelor (Drăgăș 2, 4 Arad) județul Arad România cod poștal 410010
 S.C. S.R. Nr. 106348/01 (AR) 106348/01 (AR)
 Capital variabil și subscris: 3.000.000 Lei
 Date: Nr. 72/1998/08.15.2001 5884/0001 (AR)



tel: +40 257 270 861
 +40 257 270 862
 fax: +40 257 270 861
 e-mail: apa@caa-arad.ro
 www.caa-arad.ro
 program: 8h-18h, 10-18h

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
 INTRARE
 DATA 27.11.2024

11 NOV 2025

CERERE
 în vederea emiterii
 AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
 faza D.T.A.C.

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

1.1. Denumire obiectiv(*1) PUZ SI RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE

1.2. Amplasament obiectiv(*1) MUN. ARAD, STR. POSADA NR. 30, CF NR. 352901, 352902

1.3. Beneficiar(*1) SC MASTERS EVENT SRL SI IOVANUT OCTAVIAN MARIAN

Adresa(*1)

Tel

Identitate pers. fizica(*4): B.I./C.I. seria

nr.

CNP

Identitate agent ec(*4): C.F./C.U./23820271

cont

banca

1.4. Proiect nr. (*1) 201/2025

Elaborator(*1) SC STUDIO M SOIMA SRL

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1792/06.11.2025

Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

MUN. ARAD, STR. POSADA NR. 30, CF NR. 352901, 352902

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

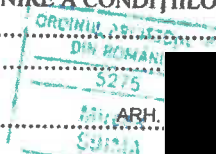
2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

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(*2)

SOIMA

SC STUDIO M SOIMA S

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexat 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):

f. onex

*) C.A. ARAD, Director general,
 ing. Borha Gheorghe Vasile,

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

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:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industrie
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din	X	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. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

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

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

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

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

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

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

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



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
- ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
- ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSURUTE PROPUSE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALTEI PIETONALE EXISTENTE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALTEI PIETONALE PROPUSE
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
- ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA PLATFORMA CIRCULATIEI PARCARI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZB511 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz
- HIDROSTRUCIUNI SUBTERAN EXISTENTE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.
3 locuri x 25% = 1 parcare mopede, biciclete.

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3834	100.00	1533.76	40.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0	0.00	958.60	25.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0	0.00	1342.04	35.00
TOTAL	3834.40	100.00	3834.40	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	5144.80	15.87	5144.80	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	2387.20	7.38	2387.20	7.38
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	16219.60	58.19	17551.23	54.13
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	1659.33	5.12	1750.90	5.40
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568	1281.50	3.85	1281.50	3.85
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	3255.00	10.04	3831.80	11.82
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm_i	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	PROPOS	
		minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M/Er			
H max = 10,50 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei			

SUBUNITATI FUNCTIONALE

Lm_i - locuinte insurute, regim mic de inaltime
SPc - spatiu verde compact
Ccr - cai de comunicatie rutiera
Cp - cai de comunicatie pietonala
P - parcari

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA ARAD
CUI. 35441261 J2/1045/2019
TEL. 0724/692511

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSURUTE
Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 201 / 2023
Faza: D.T.A.C. + P.Th.
Format: A2 - L
594 / 420
A-03





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

Nr. 28546387 din 12/11/2025

Catre

MASTERS EVENT SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD** [REDACTED]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **28546387 / 05/11/2025**, pentru obiectivul **PUZ SI RLU-CONTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** cu destinatia **PUZ SI RLU-CONTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Posada**, nr. **30**, bl. - , et. - , ap. - , CF **35290,352902**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 28546387 / 12/11/2025

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

AVIZ FAVORABIL valabil numai pt. faza **PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII**: 1. Pt. obtinerea **AVIZULUI DE AMPLASAMENT** in faza **PAC, DTAC**, se va anexa Hotararea de aprobare in faza **PUZ**, plan aprobat **PUZ (vizat)** si copie **Aviz de amplasament(PUZ)**; 2. **IN FAZA DTAC SE VA SOLICITA AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, IN CONFORMITATE CU PLANUL URBANISTIC APROBAT**; 3. Se vor respecta: ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta **PT, LEA, LES** cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), pr. a se construi; 4. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; 5. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. 6. Se va pastra o limita admisa corespunzatoare (dist. de vecinatate, 2m) pana la care se pot apropia, fara pericol, persoanele, utilajele, mat. sau uneltele pentru manevrare la constructia cladirii, fata de cond. extrem al **LEA** ex. aflata sub tensiune, cf. cu **IPSSM - 01/2015**; 7. Dist. min. de apropiere, mas. pe oriz. intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. a **LEA 20 kV** ex. si cel mai apropiat elem. al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min. 3m, aprox. 6m din axul **LEA**, cf. **NTE 003/04/00**; 8. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul **LEA 20kV** ex. si cel mai apropiat elem. al constructiei cu

pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlț din zona de apropiere, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. admisibilă de apropiere, mas. în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusă a se construi (cat. C, D, E) și cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 10. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 11. Dist. min. de apropiere între delimitarea care marchează parcare AUTO și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stâlțului) cf. NTE 003/04/00; 12. Dist. pe verticală în zona de acces, între cond. inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; 13. Stâlții LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere cf. ord. 239/2019; 14. Distanța minimă măsurată pe orizontală între conductă subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlț LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m (2,5m măsurat din axul stâlțurilor LEA) cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Distanța minimă de APROPIERE măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlț din zona de apropiere plus 3m, respectiv înălțimea stâlțului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 16. Distanța minimă la TRAVERSARE măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlț LEA 20 kV ex., va fi egală cu înălțimea stâlțului deasupra solului plus 3m, respectiv înălțimea stâlțului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pământ cu val. de 10 ohmi. În toate cazurile, distanța între priză de pământ a armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlț LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m; 17. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 18. Dist. min. pe oriz. între peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlț LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 19. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA ex., respectiv baza stâlțurilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlț din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;

- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate

consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: cf. ATR, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deținători de instalații, după caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 1792 / 06/11/2024, respectiv până la data de 06/11/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 12/11/2025
la 15:26:05 UTC

Verificat

-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICĂ DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 12/11/2025 la
13:38:11 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)



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
- ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
- ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
- ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSIRUIE PROPUSE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
- ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE PROPUSE
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
- ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
- ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZRS11 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

Loc individuale 35% in interiorul parcelelor

Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.

13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp. - zona verde compacta minima.

Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.

Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.

3 locuri x 25% = 1 parcare mopede, biciclete..

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3834	100.00	1533.76	40.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0	0.00	958.60	25.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0	0.00	1342.04	35.00
TOTAL	3834.40	100.00	3834.40	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	5144.60	15.87	5144.60	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	2387.20	7.36	2387.20	7.36
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18219.60	56.19	17551.23	54.13
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	1659.33	5.12	1750.80	5.40
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568	1281.50	3.95	1281.50	3.95
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	3255.00	10.04	3831.80	11.82
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm _i	Locuire regim mic de inaltime	
	EXISTENT	PROPUSE
		minim maxim
P.O.T.	0 %	0 % 40 %
C.U.T.	0,00	0,00 1,20
REGIM INALTIME = S/D + P + 1E + M/Er		
H _{max} = 10,50 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei		

SUBUNITATI FUNCTIONALE

Lm_i - locuinte insiruite, regim mic de inaltime

SPc - spatiu verde compact

Cor - cai de comunicatie rutiera

Ccp - cai de comunicatie pietonala

P - parcari

STUDIO MISOIMA

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania

REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN

DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE

Proiect nr: 201 / 2023

Faza: D.T.A.C. + P.Th.

Format: A2 - L 594 / 420

A-03

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

MASTERS EVENT SRL

AVIZ DE PRINCIPIU

215215960/07.11.2025

Urmare a solicitării dumneavoastră 215212969 din data de 04.11.2025 , pentru lucrarea **ELABORARE PUZ SI RLU : CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, Strada: Posada, Nr: 30, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:352902; Strada: Posada, Nr: 30, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:352901 necesar întocmirii documentației pentru faza: PUG.

În urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiții.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat
4. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

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 (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu
(Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

Cu respect,

Ileana Radescu

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

Ileana
Radescu

Digitally signed
by Ileana
Radescu
Date: 2025.11.07
09:16:54 +02'00'

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

Madalin-
Nicolae
Crisan

Digitally signed by
Madalin-Nicolae
Crisan
Date: 2025.11.07
08:45:30 +02'00'

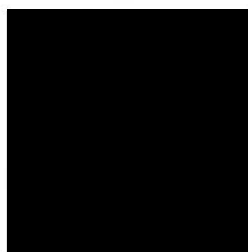


- Retea in lucru
- Retea Presiune Joasa
- Retea Presiune Medie
- Retea Presiune Redusa

- Imobil ce face scopul avizului
- Alte Imobile

Prezentul plan însoțește avizul nr. 215215960/07.11.2025

Madalin-Nicolae Crisan



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. 1.123.582
din 07.11.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

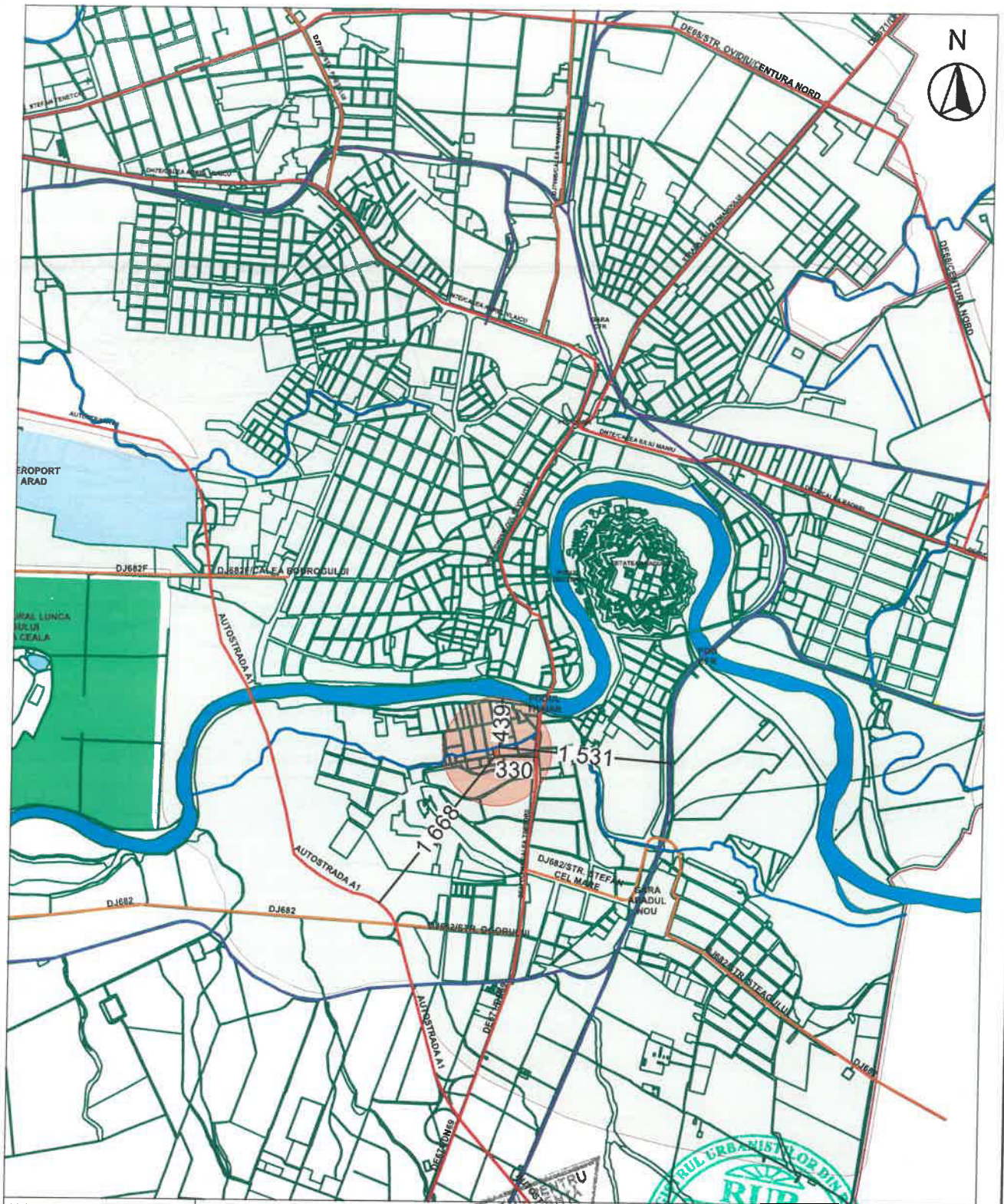
S.C. MASTERS EVENT S.R.L.
și
IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.582 din 03.11.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada POSADA, numărul 30, CF 352901, 352902, **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,

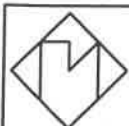
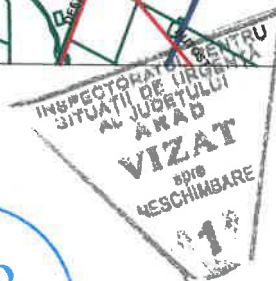
(Î.)INSPECTOR ȘEF





LEGENDA

	Incinta reglementata
	Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
	Autostrada A1
	Drumuri nationale
	Drumuri judetene
	Cai ferate
	Ape
	Canale



STUDIO M SOIMA S.R.L.
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE

Proiect nr:
201 / 2023
Faza:
D.T.A.C. + P.Th.
Format:

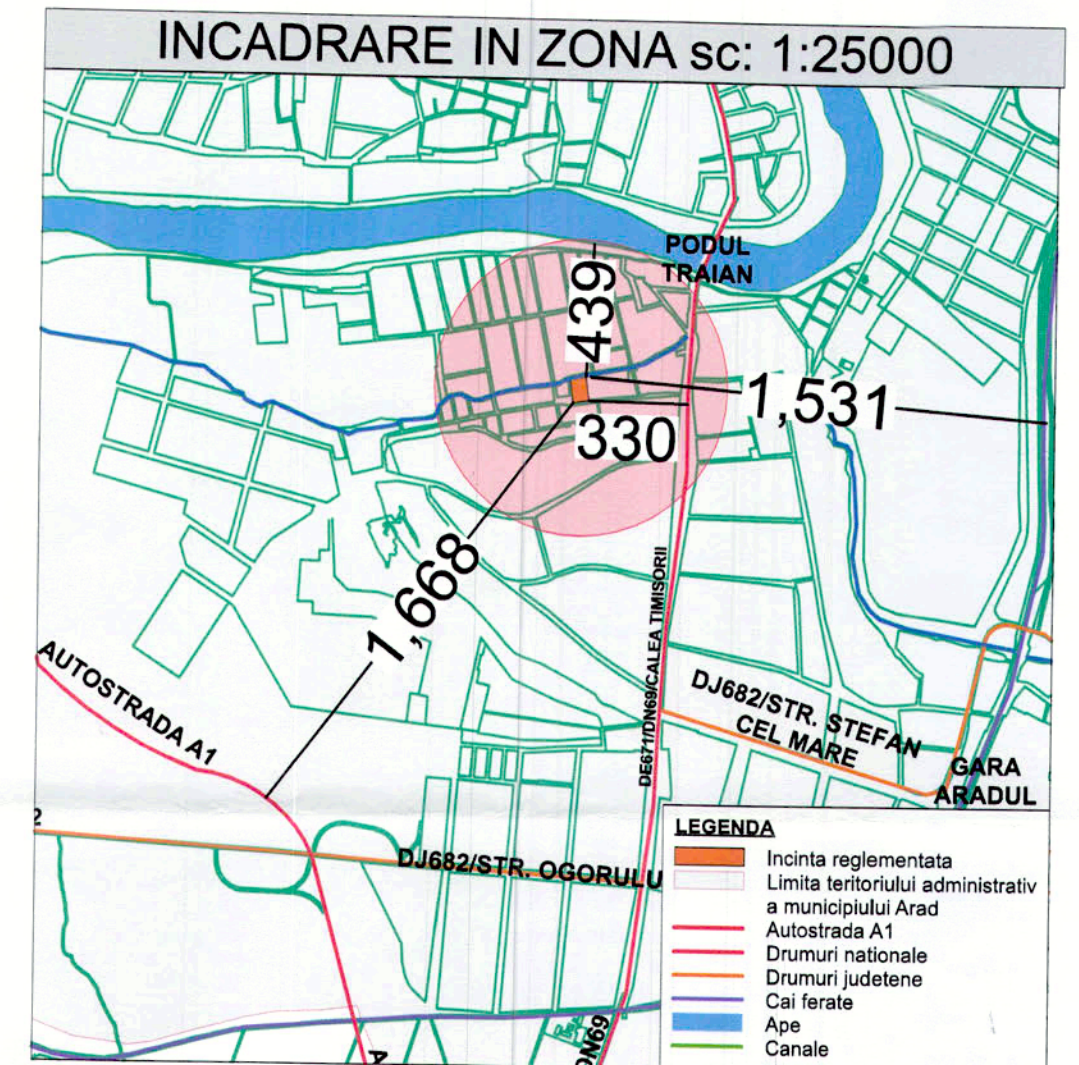
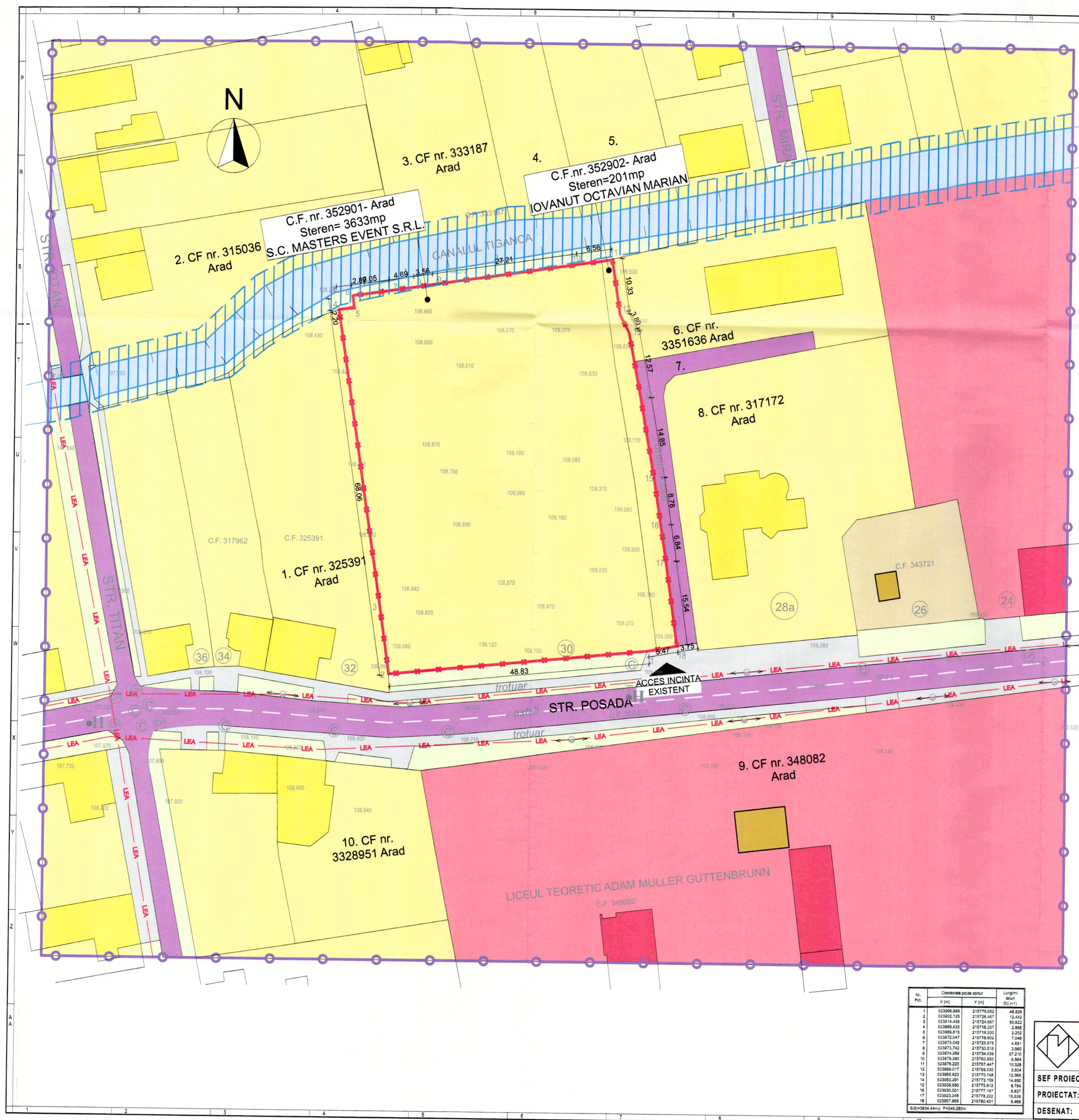
A-01

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

SCARA
1:500

2023

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
INCADRARE IN LOCALITATE



LIMITE	
[Symbol]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Symbol]	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
[Symbol]	LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
[Symbol]	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
[Symbol]	ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
[Symbol]	ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
[Symbol]	ZF06 - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
[Symbol]	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
[Symbol]	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
[Symbol]	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
[Symbol]	ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
[Symbol]	ZONA PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	1. NECESITATEA REALIZARII UNUI ACCES NOU	1. SE VA REALIZA UN ACCES PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF 352901 ARAD
UTILITATI	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATIA OBIECTIVELOR PROPUSE	1. PRELUNGIREA RETELOR EXISTENTE IN APROPIEREA INCINTEI SI BRANSAREA ULTERIOARA A PARCELELOR PROPUSE

Coordonate puncte de cotur		
No. Pct.	X [m]	Y [m]
1	523006.885	215775.052
2	523002.125	215726.457
3	523014.438	215724.887
4	523008.433	215746.337
5	523009.815	215719.200
6	523075.047	215718.902
7	523073.048	215725.878
8	523073.742	215730.216
9	523074.289	215734.038
10	523078.290	215760.350
11	523078.223	215767.447
12	523069.017	215768.030
13	523065.823	215775.748
14	523063.291	215773.159
15	523038.580	215775.812
16	523030.201	215777.167
17	523023.348	215779.222
18	523007.865	215780.431



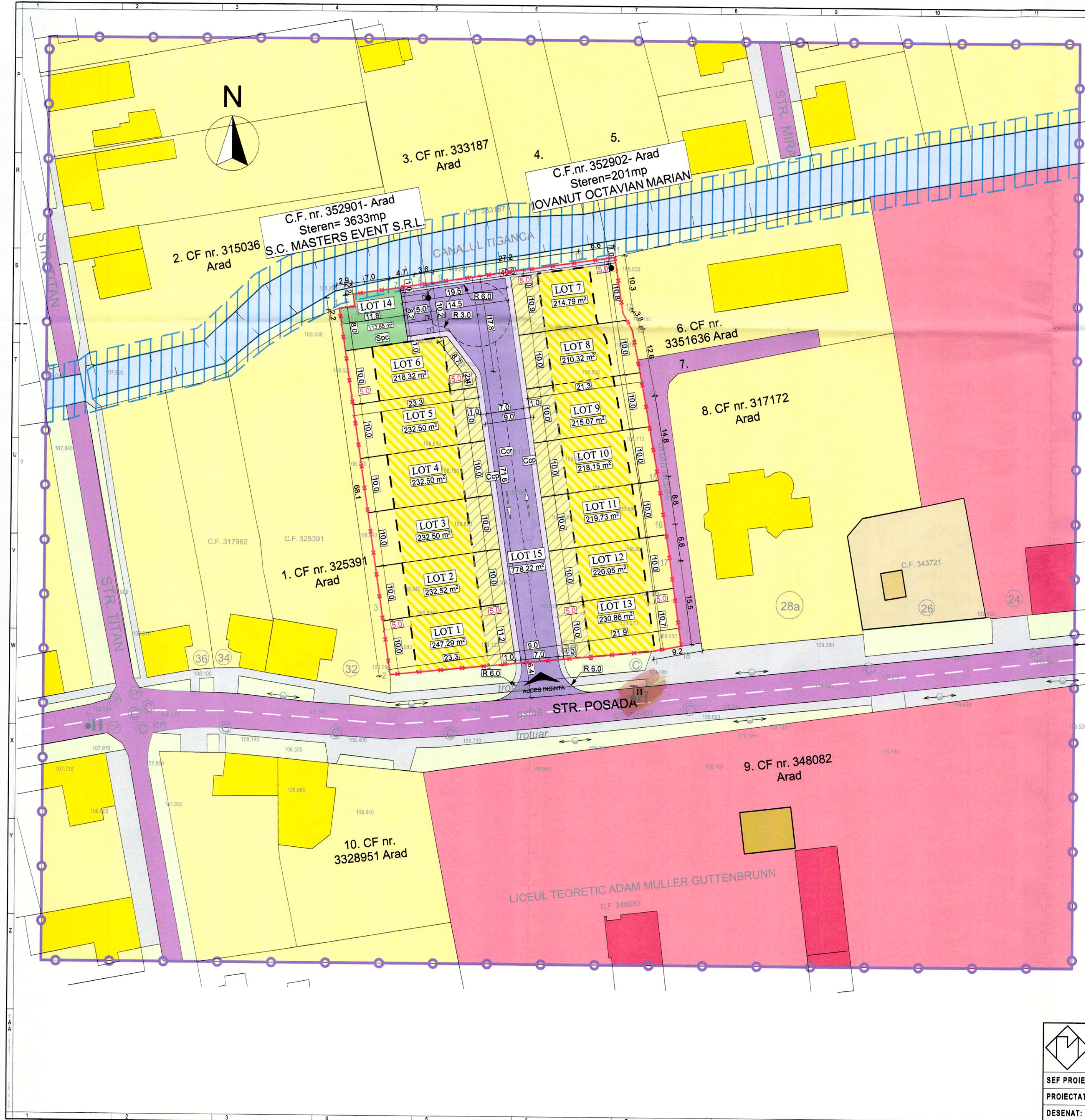
STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANABARJ, ARAD
CUI. 26.441.261 J2/1048/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima

PROIECTAT: Arh. Mircea Soima

DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN		Proiect nr: 201 / 2023
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE		Faza: D.T.A.C. + P.Th.
Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania		Format: A2 - L 594 / 420
SITUATIA EXISTENTA		A-02



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA PARCELELOR PROPUSE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
	ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
	ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSIRUIE PROPUSE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALBI PIETONALE EXISTENTE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALBI PIETONALE PROPUSE
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
	ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
	ZONA EDIFICABILA
	ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI
ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZRS11 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2,5 m. din taluz
	HIDRANTI STRADALI SUBTERANI EXISTENTI

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.
3 locuri x 25% = 1 parcare moped, biciclete..

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	3834	100.00	1533.76	40.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE ȘI TRANSPORT	0	0.00	958.60	25.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	0	0.00	1342.04	35.00
TOTAL	3834.40	100.00	3834.40	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	5144.60	15.87	5144.60	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	2387.20	7.36	2387.20	7.36
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18219.60	56.19	17551.23	54.13
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	1659.33	5.12	1750.90	5.40
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568	1281.50	3.95	1281.50	3.95
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	3255.00	10.04	3831.80	11.82
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm _i	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	PROPUS	
		minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	0,00	1,20
REGIM INALTIME _{max} = S/D + P + 1E + M/Er			
H _{max} = 10,50 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei			

SUBUNITATI FUNCTIONALE
Lm_i - locuinte insiruite, regim mic de inaltime
SPc - spatiu verde compact
Ccr - cai de comunicatie rutiera
Ccp - cai de comunicatie pietonala
P - parcari

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD.
CUI: 36441261 / J24/248/2022
TEL: 0724/692511

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE
Faza: D.T.A.C. + P.Th.

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 201 / 2023
Format: A2 - L 594 / 420
A-03



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. 1.123.581
din 07.11.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

S.C. MASTERS EVENT S.R.L.
și
IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

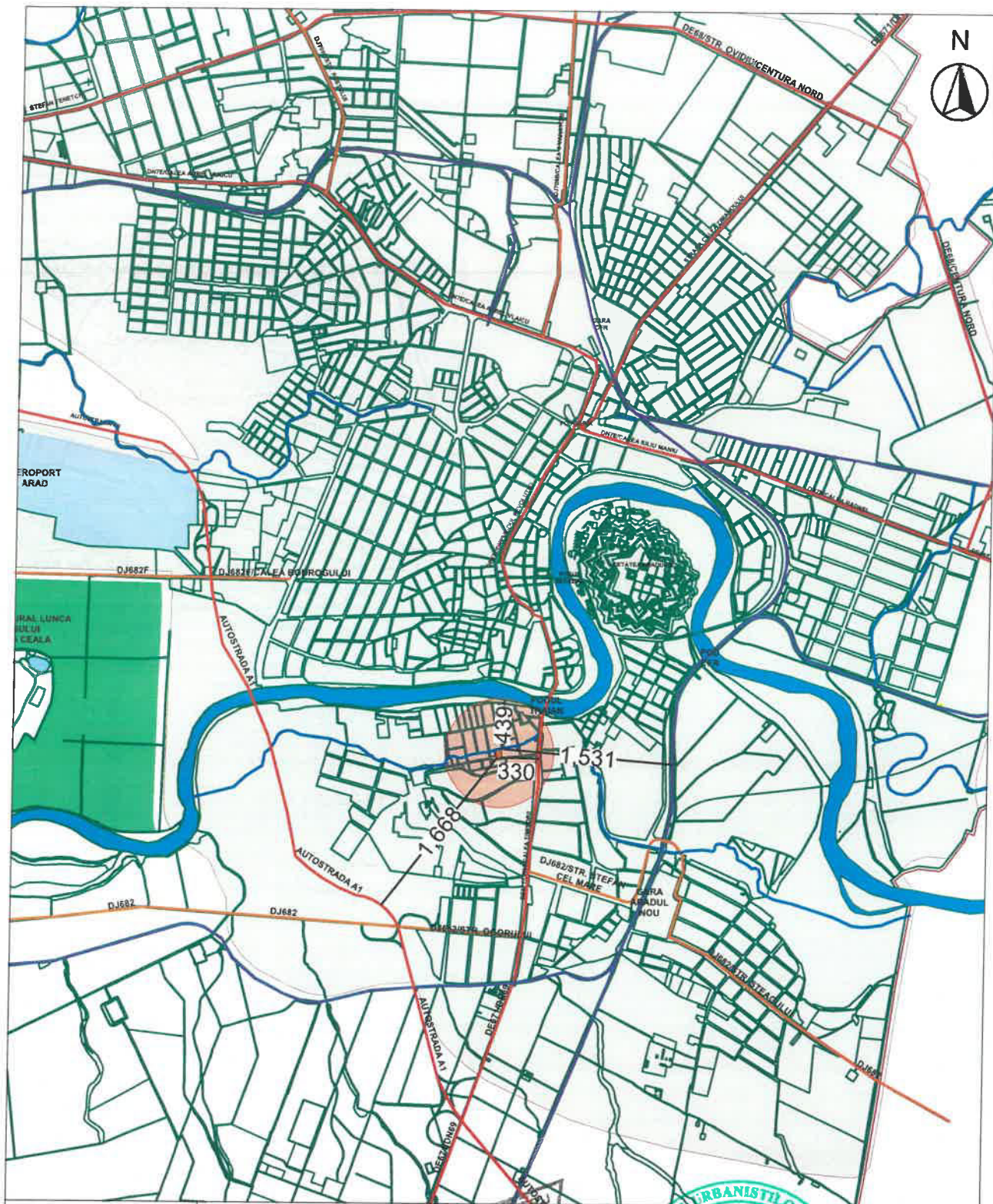
La cererea dumneavoastră cu nr. 1.123.582 din 03.11.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” P.U.Z. și R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada POSADA, numărul 30, CF 352901, 352902, **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,

(Î.)INSPECTOR ȘEF



RENICH



LEGENDA	
	Incinta reglementata
	Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
	Autostrada A1
	Drumuri nationale
	Drumuri judetene
	Cal ferate
	Ape
	Canale



 **STUDIO M SOIMA**
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 58, MANGARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1046/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO@ARADONLINE.COM

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE

Proiect nr:
201 / 2023

Faza:
D.T.A.C. + P.Th.

Format:

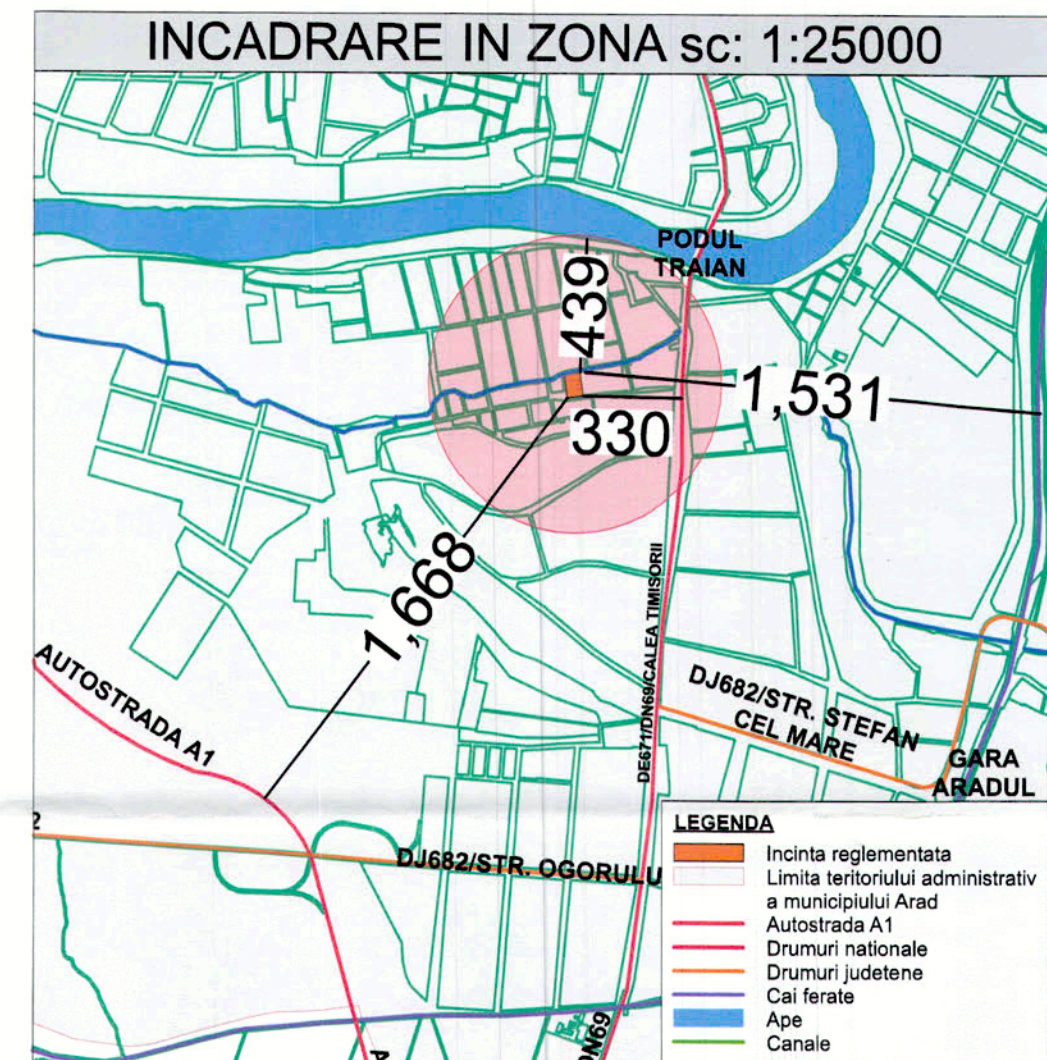
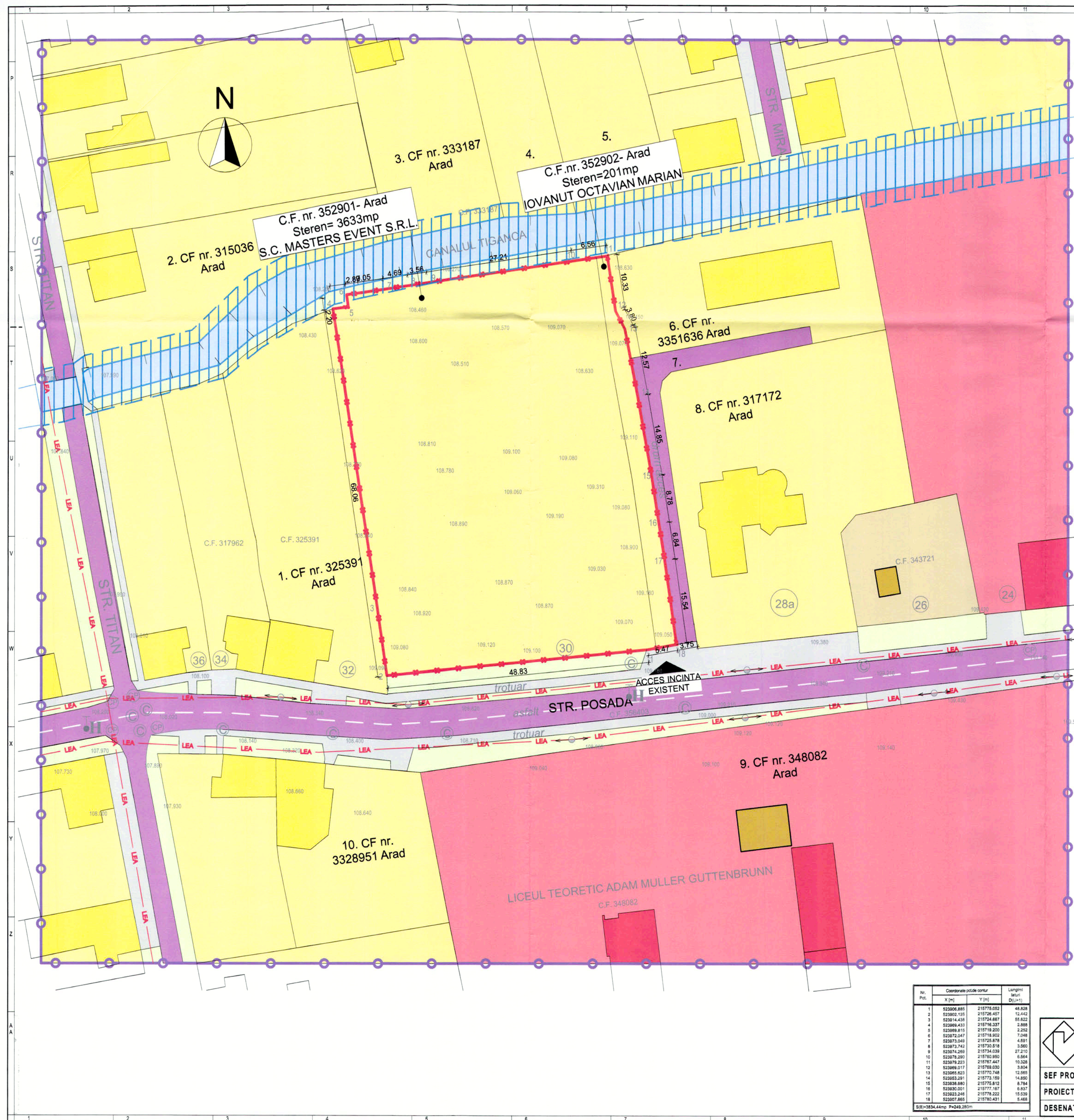
SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

SCARA
1:500
2023

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania

INCADRARE IN LOCALITATE

A-01



LIMITE	
LIMITA ZONEI STUDIATE	
LIMITA INCINTE REGLEMENTATE	
LIMITA PARCELELOR PROPUSE	

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDITITARA	
ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT	
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE	
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT	
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA	

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
ZONA PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din taluz	



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	1. NECESITATEA REALIZARII UNUI ACCES NOU	1. SE VA REALIZA UN ACCES PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF 352901 ARAD
UTILITATI	1. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATIA OBIECTIVELOR PROPUSE	1. PRELUNGIREA RETELOR EXISTENTE IN APROPIEREA INCINTEI SI BRANSAREA ULTERIOARA A PARCELELOR PROPUSE

Nr. Pkt.	Coordonate puncte de contur		Lungimi linii D(i,j)=1
	X [m]	Y [m]	
1	523906.886	215775.052	48.828
2	523902.155	215756.457	12.442
3	523914.438	215724.687	55.822
4	523909.433	215716.337	2.888
5	523909.815	215718.200	2.202
6	523972.047	215718.902	7.048
7	523973.046	215755.678	4.851
8	523973.742	215750.518	3.560
9	523974.269	215754.039	27.210
10	523978.290	215750.850	6.864
11	523978.223	215787.447	10.328
12	523985.017	215780.030	9.804
13	523985.823	215770.748	12.585
14	523983.291	215773.159	14.890
15	523958.680	215775.812	8.784
16	523930.001	215777.187	8.837
17	523932.246	215778.222	15.939
18	523907.865	215780.431	5.468

S(8)=3834.44mp P=249.285m

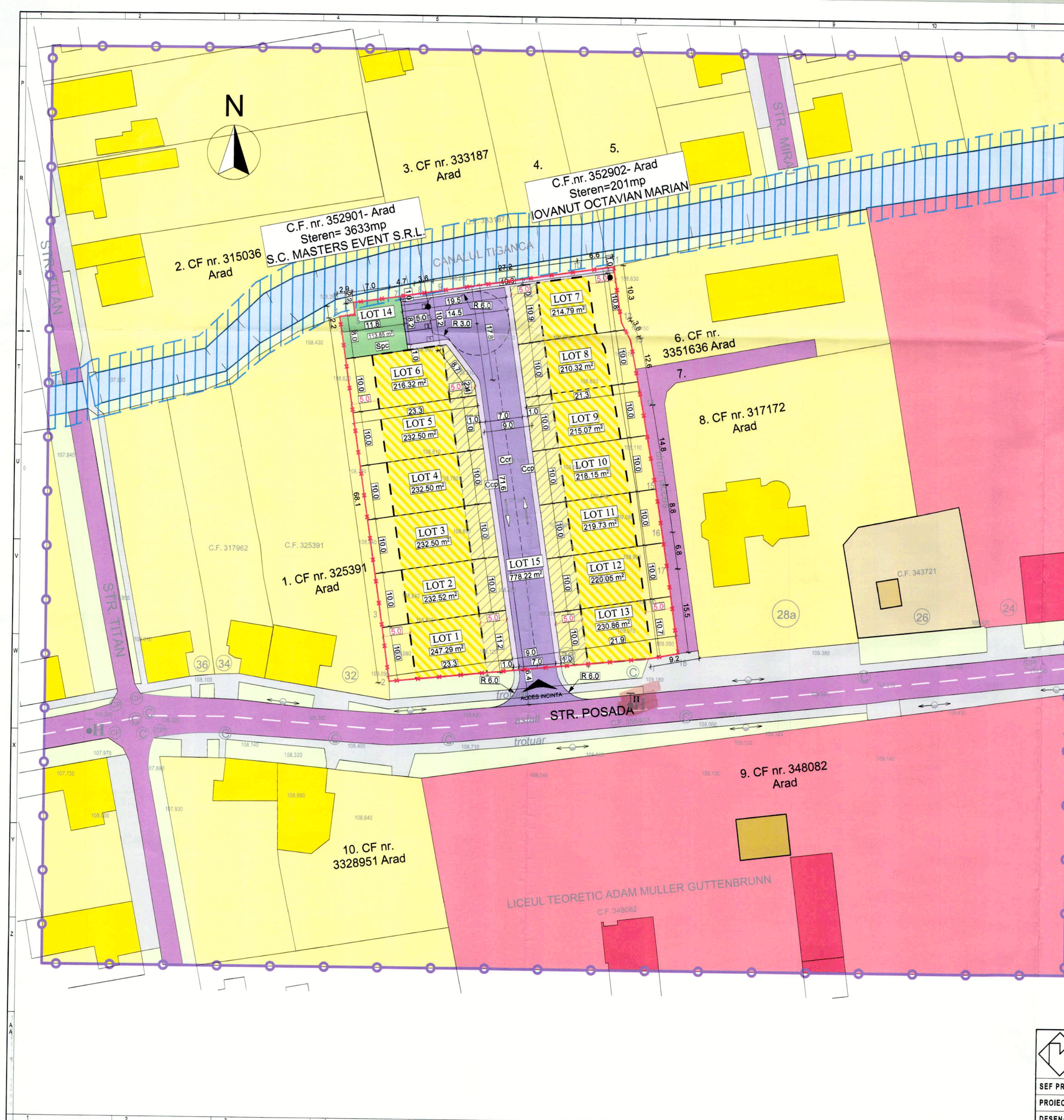
STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIOARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESEANAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE

Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr:
201 / 2023
Faza:
D.T.A.C. + P.Th.
Format:
A2 - L
594 / 420
A-02



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA PARCELELOR PROPUSE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
	ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII
	ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDITARA
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSIRUIE PROPUSE
	ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
	ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
	ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
	ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE PROPUSE
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
	ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
	ZONA EDIFICABILA
	ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI
ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZRS11 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2.5 m, din taluz
	HIDRANTI STRADUALI SUBTERANI EXISTENTI

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.
3 locuri x 25% = 1 parcare moped, biciclete..



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA		EXISTENT		PROPUSE	
DESTINATIE TEREN		mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		3834	100.00	1533.76	40.00
ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT		0	0.00	958.60	25.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT		0	0.00	1342.04	35.00
TOTAL		3834.40	100.00	3834.40	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUSE	
DESTINATIE TEREN		mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE		5144.60	15.87	5144.60	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII		2387.20	7.36	2387.20	7.36
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDITARA		476.50	1.47	476.50	1.47
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		18219.60	56.19	17551.23	54.13
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT		1659.33	5.12	1750.90	5.40
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568		1281.50	3.95	1281.50	3.95
ZF08 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT		3255.00	10.04	3831.80	11.82
TOTAL		32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm_i	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	PROPUSE	
		minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M/Er			
H max = 10,50 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelor			

SUBUNITATI FUNCTIONALE
Lm_i - locuinte insiruite, regim mic de inaltime
SPc - spatiu verde compact
Ccr - cai de comunicatie rutiera
Ccp - cai de comunicatie pietonala
P - parcari

STUDIO M SOIMA
B-UL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO@M-SOIMA.RO

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE
Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 201 / 2023
Faza: D.T.A.C. + P.Th.
Format: A2 - L 594 / 420
A-03



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.18/23.01.2026

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

Localitatea: Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, Str. Posada, Nr. 30, sau identificat prin CF nr. 352901, 352902, Jud. Arad.

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU: CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE.

FAZA: PUZ

Proiect nr: 201/2023

Proiectant: SC. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 79/23.01.2026

Parscuta Dinu, medic specialist 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.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

**Cecilia-
Gabriela
Irimie**

Digitally signed
by Cecilia-

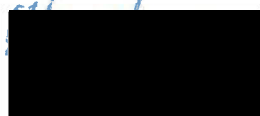
Gabriela Irimie

Date: 2026.01.23

14:31:40 +02'00'

MEDIC ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Red. As. Șerb Mirela



3389/04.03.2026

MASTERS EVENT SRL ȘI IOVĂNUȚ OCTAVIAN-MARIAN

Adresă de corespondență: siminap145@gmail.com

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 locuințe înșiruite, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Posada nr. 30, CF 352901, 352902, NR. TOP. 352901, 352902, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad, la 1855,40 m sud față de axa pistei 09 - 27 și la 3628,00 m est față de pragul 27, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,32 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'22,43" latitudine N; 21°19'01,71" 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. 1792 din 06.11.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 7÷15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 1÷6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);

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: LRBYYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
*Operator de date cu caracter personal nr.

	S.C. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM S.R.L
Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6	
Tel./Fax 021-220.40.02, 021-221.82.98, 021- 221.83.77	
www.topoexim.ro	
	

Nr. inregistrare intern: 15387 din data de: 27 / 01 / 2026

**DETERMINAREA ÎN SISTEMUL GEODEZIC WGS-84 A
COORDONATELOR PUNCTELOR DE DETALIU SI ÎNCADRAREA
LOR ÎN HARTA DE OBSTACOLE PENTRU
AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD**

**conform Ordinului M.T. nr. 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice
civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor
de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din
alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta
siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția
1/2015**

Beneficiar: S.C. MASTERS EVENT S.R.L., IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

**Obiectiv: P.U.Z. si R.L.U.-construire locuințe înșiruite, Strada Posada, nr.30
(nr.cadastrale 352901 si 352902), Municipiul Arad, Judet Arad**

Data întocmirii documentatiei: 27-01-2026, Pag. 1 / 14 (parte scrisă)

**Dragos-
Stefan
Necula**

Digitally signed by Dragos-
Stefan Necula
DN: c=RO, cn=Dragos-
Stefan Necula,
serialNumber=NDS2,
givenName=Dragos-Stefan,
sn=Necula
Date: 2026.01.27 12:23:30
+02'00'

CUPRINS

Parte scrisa(soft utilizat: Microsoft Office Word 2013):

Fisa lansare in executie a lucrarilor necesare obtinerii avizului AACR

Memoriu tehnic

Coordonatele punctelor de detaliu determinate pe elipsoidul WGS-84 coordonate geodezice

Tabel cu distantele fata de mijloacele de navigatie pentru AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD

Tabel obstacole pentru punctele de detaliu cu coordonate geodezice în sistem WGS-84 si cote în plan de referintă Marea Neagră 1975

Declaratie de conformitate

Parte desenata(soft utilizat AutoCAD Map 2014):

Plan de amplasament al imobilului (scara 1:500)

Schita încadrării punctelor în Harta de obstacole pentru AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD

Schita încadrării punctelor în Harta cu mijloacele de radionavigatie aferente AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD

FISA LANSARE IN EXECUTIE A LUCRARILOR NECESARE OBTINERII AVIZULUI AACR

Nr. inregistrare interna: 15387

1. Beneficiar: S.C. MASTERS EVENT S.R.L., IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

2. Titlu proiect: P.U.Z. si R.L.U.-construire locuințe înșiruite, Strada Posada, nr.30
(nr.cadastrale 352901 si 352902), Municipiul Arad, Judet Arad

3. Date primite:

3.1 Modalitate primire date:

- ☒ - prin mail
- ☐ - prin posta
- ☐ - la sediul firmei

3.2 Tipul datelor:

- ☒ - Date amplasament
- ☒ - Coordonate aproximative amplasament
- ☒ - Certificat de urbanism
- ☒ - Plan de situatie cu propunerea urbanistica
- ☒ - Sectiuni fatade
- ☒ - Memoriu de arhitectura

4. Analiza interna:

Denumire soft: ObstacolareUtil

5. Rezultate analiza interna:

- **Pozitionarea fata de cel mai apropiat aeroport:**

- AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD (cca. 4.9 Km.)

- **Stabilire zona conform RACR-ZSAC, editia 1/2015, ZONA II**

- **Stabilire precizie si rezolutie date conform "Terrain and Obstacle Data Manual" si**

Anexa 15 ICAO Aeronautical Information Services:

- Precizie verticala: 3m
- Rezolutie verticala: 0.1m
- Precizie orizontala: 5m
- Nivel de incredere: 90%
- Nivel de integritate: Esential
- Perioada de aplicare: dupa necesitate

6. Desemnare echipa de masuratori:

Inginer geodez categoriile: A

7. Precizare mod pentru:

7.1. Date aeronautice: atat datele de intrare (coordonate praguri sau mijloacele de radionavigatie, datele masurate) si iesire (inventare de coordonate si distante), fac parte integrata din flux automatizat fara pericol de alterare sau modificare pe parcursul procesului.

7.2. Informatii aeronautice: reprezinta totalitatea datelor ce intra in procesul de analiza si formare a datelor aeronautice. Informatiile aeronautice ce stau la baza realizarii procesului sunt protejate impotriva alterarii datelor prin aplicarea algoritmului CRC32Q.

7.3. Calitatea datelor (nivelul de incredere): este asigurat prin verificarea rezolutiei, integritatea si acuratetea datelor.

7.4. Acuratetea datelor: care reprezinta un grad de concordanta intre valoarea estimata sau masurata si valoarea reala, se face prin compararea datelor generate automat de intregul sistem integrat de realizare al lucrarilor cu specific aeronautic, cu rezultatele din fisierele tip CAD, ce stau la baza realizarii partii desenate a documentatiei.

7.5. Rezolutia: avand in vedere ca in continutul documentatiei sunt valori masurate (punctele din teren) si valori calculate (distantele fata de mijloacele de radionavigatie, distanta la ax si distanta la prag), in procesul de realizare a documentatiilor, datele de intrare si cele de iesire au rezolutia impusa de "Terrain and Obstacle Data Manual" si Anexa 15 ICAO Aeronautical Information Services.

7.6. Validarea datelor:

- ☒ - verificare cu ortofotoplan(21_52.sid)
- ☒ - verificare cu DTM(21_52 / Romania DTM)

7.7. Verificarea datelor:

- Pozitia planimetrica se face prin compararea datelor obtinute din vectorizare si a datelor cadastrale cu cele masurate.
- Pozitia altimetrica se va face prin compararea datelor masurate cu valori extrase din DTM sau prin compararea valorilor rezultate din doua masuratori in acelasi punct (dublu radiat).

8. Verificarea datelor introduse manual:

- Numele beneficiarului
 - Date de identificare amplasament
 - Inaltimea proiectata a obstacolului
- Verificat de ing. Categoria D

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
*Operator de date cu caracter personal nr.

MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării:

Ridicare topografică pentru determinarea punctelor în sistem geodezic WGS 84, pentru corpul de proprietate situat în Strada Posada, nr. 30, Municipiul Arad, Jud. ARAD.

2. Beneficiar:

S.C. MASTERS EVENT S.R.L., IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

3. Executantul lucrării:

S.C. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM S.R.L.

4. Obiectul lucrării:

Încadrarea măsurătorilor în harta de obstacolare pentru AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD

5. Operatiuni efectuate:

Masuratori GPS si masuratori clasice.

6. Stabilirea controlului WGS-84:

Verificare PDOP si GDOP.

7. Descrierea echipamentului, procedeele si software folosit:

7.1. Echipamente: GPS dubla frecventa si GLONAS, statie totala LEICA

7.2. Procedee: transfer de date automat

7.3. Software: GPS LEICA Survey

8. Condițiile efectuării observațiilor GPS:

Punctele determinate GPS au fost alese in zone fara vegetatie sau alte obstacole care sa influenteze masuratorile GPS.

9. Evenimente sau conditii care ar putea afecta validitatea datelor:

Nu au fost.

10. Descrierea prelucrării datelor GPS:

Folosirea statiilor permanente ca "puncte vechi", compensare conform metodei celor mai mici patrate, compensare in bloc pentru diferentele de coordonate Δx si Δy .

11. Data masuratorilor: 22 / 01 / 2026

Executant

Aprobat

Director General

Ing. Mircea Olteanu

Prof.dr.ing. Cornel Păunescu

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
*Operator de date cu caracter personal nr.

Beneficiar: S.C. MASTERS EVENT S.R.L., IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

**Obiectiv: P.U.Z. si R.L.U.-construire locuințe înșiruite, Strada Posada, nr.30 (nr.cadastrale 352901
si 352902), Municioiul Arad, Judet Arad**

COORDONATELE PUNCTELOR DE DETALIU

DETERMINATE PE ELIPSOIDUL WGS-84

Coordonate geodezice

Denumirea punctului	B (Latitudinea) [° ' '']	L (Longitudinea) [° ' '']	H MN 1975 (cota) [m]
THR_27	46°10'33".14	21°16'21".34	106.98
THR_09	46°10'38".57	21°14'56".89	105.16
1	46°09'22".2506	21°19'00".0955	108.250
2	46°09'21".9194	21°19'00".1946	108.250
3	46°09'21".8448	21°18'59".6557	108.250
4	46°09'22".1085	21°18'59".5801	108.250
5	46°09'22".1251	21°18'59".7125	108.250
6	46°09'22".1969	21°18'59".6938	108.250
7	46°09'22".4310	21°19'01".7199	108.640
8	46°09'22".3768	21°19'01".2810	108.640
9	46°09'20".1771	21°19'02".4711	109.320
10	46°09'20".1218	21°19'01".9351	109.320
11	46°09'21".9806	21°19'01".9103	108.780
12	46°09'21".8764	21°18'59".8844	108.250
13	46°09'21".9618	21°19'00".5000	108.250
14	46°09'20".0326	21°19'01".0494	109.090
15	46°09'19".9711	21°19'00".4394	109.090
T1	46°09'22".5018	21°19'01".9378	108.630
T2	46°09'20".2132	21°19'02".6960	109.500
T3	46°09'19".9466	21°19'00".1963	109.100
T4	46°09'22".1969	21°18'59".6938	108.200

DISTANTE MIJLOACE DE RADIO NAVIGATIE

Denumirea obstacolului	Distanța[m]
GP_27 (CTN = 106.88)	
1	4393.39
2	4400.65
3	4392.11
4	4386.38
5	4388.51
6	4386.98
7	4419.98
8	4412.88
9	4470.74
10	4461.97
11	4430.81
12	4395.73
13	4405.49
14	4447.47
15	4437.50
T1	4422.80
T2	4474.21
T3	4433.53
T4	4386.98
DME_27 (CTN = 106.88)	
1	4398.50
2	4405.76
3	4397.23
4	4391.49
5	4393.62
6	4392.09
7	4425.07

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
 *Operator de date cu caracter personal nr.

Denumirea obstacolului	Distanța[m]
8	4417.97
9	4475.87
10	4467.11
11	4435.91
12	4400.85
13	4410.60
14	4452.61
15	4442.65
T1	4427.88
T2	4479.34
T3	4438.69
T4	4392.09
LOC_27 (CTN = 105.34)	
1	5993.63
2	5999.66
3	5989.98
4	5985.24
5	5987.64
6	5986.38
7	6023.43
8	6015.44
9	6066.02
10	6056.18
11	6032.69
12	5994.09
13	6005.15
14	6039.93
15	6028.74
T1	6026.86
T2	6069.98
T3	6024.28
T4	5986.38
DVOR_DME (CTN = 103.83)	
1	13725.13
2	13729.53

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
 *Operator de date cu caracter personal nr.

Denumirea obstacolului	Distanța[m]
3	13718.80
4	13715.36
5	13718.01
6	13717.12
7	13757.83
8	13749.03
9	13789.43
10	13778.63
11	13764.96
12	13723.35
13	13735.62
14	13760.77
15	13748.47
T1	13761.89
T2	13793.87
T3	13743.58
T4	13717.12
Radar_Manastur (CTN = 119.5)	
1	21678.16
2	21671.69
3	21662.49
4	21667.69
5	21669.91
6	21671.35
7	21704.85
8	21697.51
9	21662.04
10	21653.30
11	21696.84
12	21666.39
13	21676.91
14	21638.93
15	21629.04
T1	21709.53
T2	21666.00
T3	21625.10

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6

*Operator de date cu caracter personal nr.

Denumirea obstacolului	Distanta[m]
T4	21671.35
NDB_LO	
1	13626.90
2	13631.31
3	13620.58
4	13617.14
5	13619.79
6	13618.89
7	13659.59
8	13650.79
9	13691.25
10	13680.45
11	13666.73
12	13625.14
13	13637.39
14	13662.60
15	13650.31
T1	13663.64
T2	13695.68
T3	13645.41
T4	13618.89
DME_SIR (CTN = 478.52)	
1	29404.29
2	29406.60
3	29418.08
4	29416.18
5	29413.38
6	29412.83
7	29370.26
8	29379.52
9	29384.53
10	29395.70
11	29372.31
12	29413.21
13	29400.09

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
*Operator de date cu caracter personal nr.

Denumirea obstacolului	Distanța[m]
14	29414.13
15	29426.82
T1	29365.09
T2	29379.68
T3	29431.88
T4	29412.83

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
 *Operator de date cu caracter personal nr.

TABEL OBSTACOLE
AEROPORTUL INTERNATIONAL ARAD

Data efectuării măsurătorilor: 22.01.2026

THR_27 N461033.14

THR_09 N461038.57

E0211621.3400

E0211456.8900

cota MN 75: 106.98

cota MN 75: 105.16

Nr. crt.	Denumire obstacol	Sursa	Balizat	Coordonate WGS 84		Cote MN 75			Pozitia fața de ax PDA	Distanța la ax (m)	Distanța pe ax prag THR_27 (m)	Distanța pe ax prag THR_09 (m)
				Latitudine	Longitudine	Cota sol elipsoid (m)	Cota sol (m)	Înălțime (m)				
1	1	M	NA	N460922.2506	E0211900.0955	150.97	108.25	5.00	Sud	1864.2	3593.8	5412.9
2	2	M	NA	N460921.9194	E0211900.1946	150.97	108.25	5.00	Sud	1874.2	3596.8	5415.9
3	3	M	NA	N460921.8448	E0211859.6557	150.97	108.25	5.00	Sud	1877.5	3585.5	5404.6
4	4	M	NA	N460922.1085	E0211859.5801	150.96	108.25	5.00	Sud	1869.6	3583.2	5402.3
5	5	M	NA	N460922.1251	E0211859.7125	150.97	108.25	5.00	Sud	1868.8	3585.9	5405.1
6	6	M	NA	N460922.1969	E0211859.6938	150.96	108.25	5.00	Sud	1866.6	3585.3	5404.5
7	7	M	NA	N460922.4310	E0211901.7199	151.36	108.64	10.50	Sud	1855.4	3628.0	5447.1
8	8	M	NA	N460922.3768	E0211901.2810	151.36	108.64	10.50	Sud	1857.9	3618.7	5437.8
9	9	M	NA	N460920.1771	E0211902.4711	152.04	109.32	10.50	Sud	1923.2	3650.5	5469.6
10	10	M	NA	N460920.1218	E0211901.9351	152.04	109.32	10.50	Sud	1926.0	3639.2	5458.3

Data întocmirii documentatiei: 27-01-2026, Pag. 12 / 14 (parte scrisa)

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
 *Operator de date cu caracter personal nr.

Nr. crt.	Denumire obstacol	Sursa	Balizat	Coordonate WGS 84		Cote MN 75			Pozitia față de ax PDA	Distanța la ax (m)	Distanța pe ax prag THR_27 (m)	Distanța pe ax prag THR_09 (m)
				Latitudine	Longitudine	Cota sol elipsoid (m)	Cota sol (m)	Înălțime (m)				
11	11	M	NA	N460921.9806	E0211901.9103	151.50	108.78	10.50	Sud	1868.9	3633.3	5452.4
12	12	M	NA	N460921.8764	E0211859.8844	150.97	108.25	10.50	Sud	1876.1	3590.3	5409.4
13	13	M	NA	N460921.9618	E0211900.5000	150.97	108.25	10.50	Sud	1872.3	3603.2	5422.3
14	14	M	NA	N460920.0326	E0211901.0494	151.81	109.09	10.50	Sud	1930.5	3620.5	5439.6
15	15	M	NA	N460919.9711	E0211900.4394	151.81	109.09	10.50	Sud	1933.6	3607.6	5426.8
16	T1	M	NA	N460922.5018	E0211901.9378	151.35	108.63	0.00	Sud	1852.8	3632.4	5451.5
17	T2	M	NA	N460920.2132	E0211902.6960	152.22	109.50	0.00	Sud	1921.6	3655.2	5474.3
18	T3	M	NA	N460919.9466	E0211900.1963	151.82	109.10	0.00	Sud	1934.8	3602.5	5421.6
19	T4	M	NA	N460922.1969	E0211859.6938	150.91	108.20	0.00	Sud	1866.6	3585.3	5404.5

Punctele T1, T2, T3 si T4 reprezinta puncte teren

SC Cornel & Cornel Topoexim SRL, Bucuresti, str. Vidra, nr. 31, sector 6
*Operator de date cu caracter personal nr.

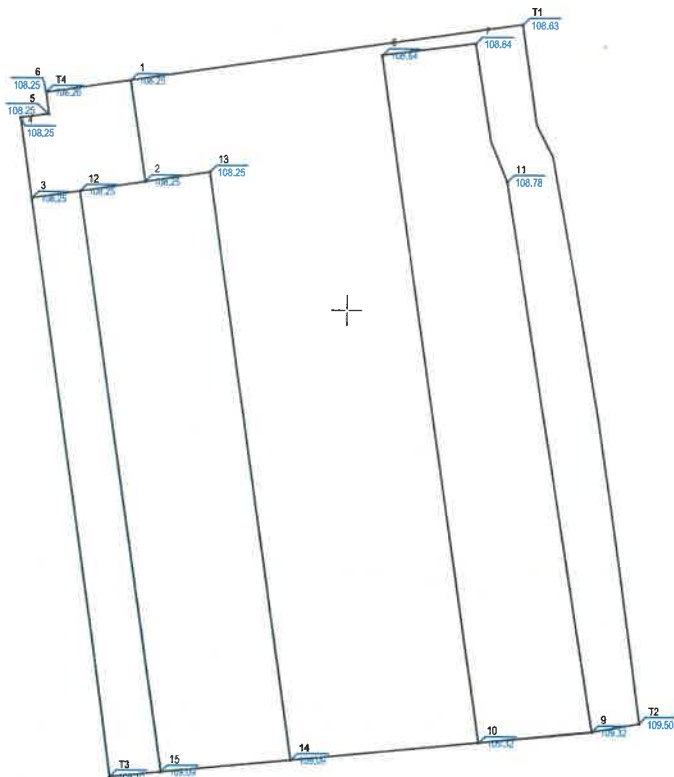
DECLARATIE DE CONFORMITATE

SC. CORNEL & CORNEL TOPOEXIM SRL, cu sediul in str. Vidra nr. 31, BUCURESTI, declaram, pe propria raspundere, ca lucrarea "P.U.Z. si R.L.U.-construire locuințe înșiruite, Strada Posada, nr.30 (nr.cadastrale 352901 si 352902), Municipiul Arad, Judet Arad" realizata pentru: S.C. MASTERS EVENT S.R.L., IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN la care se refera aceasta declaratie este in conformitate cu cerintele specificate in caietul de sarcini al Beneficiarului lucrarii si cu cerintele si reglementarile legale in vigoare.

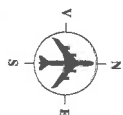
Datele de teren si datele referitoare la obstacole contin acuratetea, rezolutia si increderea datelor in conformitate cu cerintele aferente "Zonei 3" conform "Terrain and Obstacle Data Manual" si Anexa 15 ICAO Aeronautical Information Services:

Data: 27/01/2026

**Responsabil proiect,
Mircea Olteanu**



BENEFICIAR	S.A. DRAGOS-STEPAN D.N. RO 0607000CTAVIAN MARIAN cn=Dragos-Stefan	PUZ si R.E.U.-construire locuințe înscrise, Strada Posada, nr.30 (nr.cadastral 352901 si 352902), Municipiul Arad, Judet Arad	
EXECUTANT	S.C. TOPOXIM S.R.L. Necula serialNumber=NDS2,		
MASURAT	ing. Olteanu Mirela givenName=Dragos-	Scara: 1:500	Plan Topografic Sistem de proiectie: Stereografic 1970, MN 1975
DESENAT	ing. Olteanu Mirela Stefan, sn=Necula	Date:	
VERIFICAT	ing. Necula Dragos Date: 2026.01.27 12:23:41 +02'00'	27.01.2026	



THR09

THR27

3593.8m

Zona I:

1864.2m

Zona II:

Digitally signed by

Drago

S.C. MAS
ing. Oileanu Mircea
Necula

PLZ si K.L.I.-construcții locale inginerie, Strada
Poada, nr.30 (tr-cadastreale 352901 si 352902),
Municipiul Arad, Județ Arad

EXECUTANT

S.C. COMEL&CORNEL.TI
DN: C=RO
CN=Drago-Stefan

MASURAT

ing. Oileanu Mircea

seriaInNumber=NDS

DESENAT

ing. Oileanu Mircea

2,

VERIFICAT

ing. Necula Dragoș

giventName=Dragos
-Stefan, sn=Necula

Scara:

1:20.000

INCADRAREA TERENULUI IN
HARTA DE OBSTACOLARE A
AEROPORTULUI ARAD

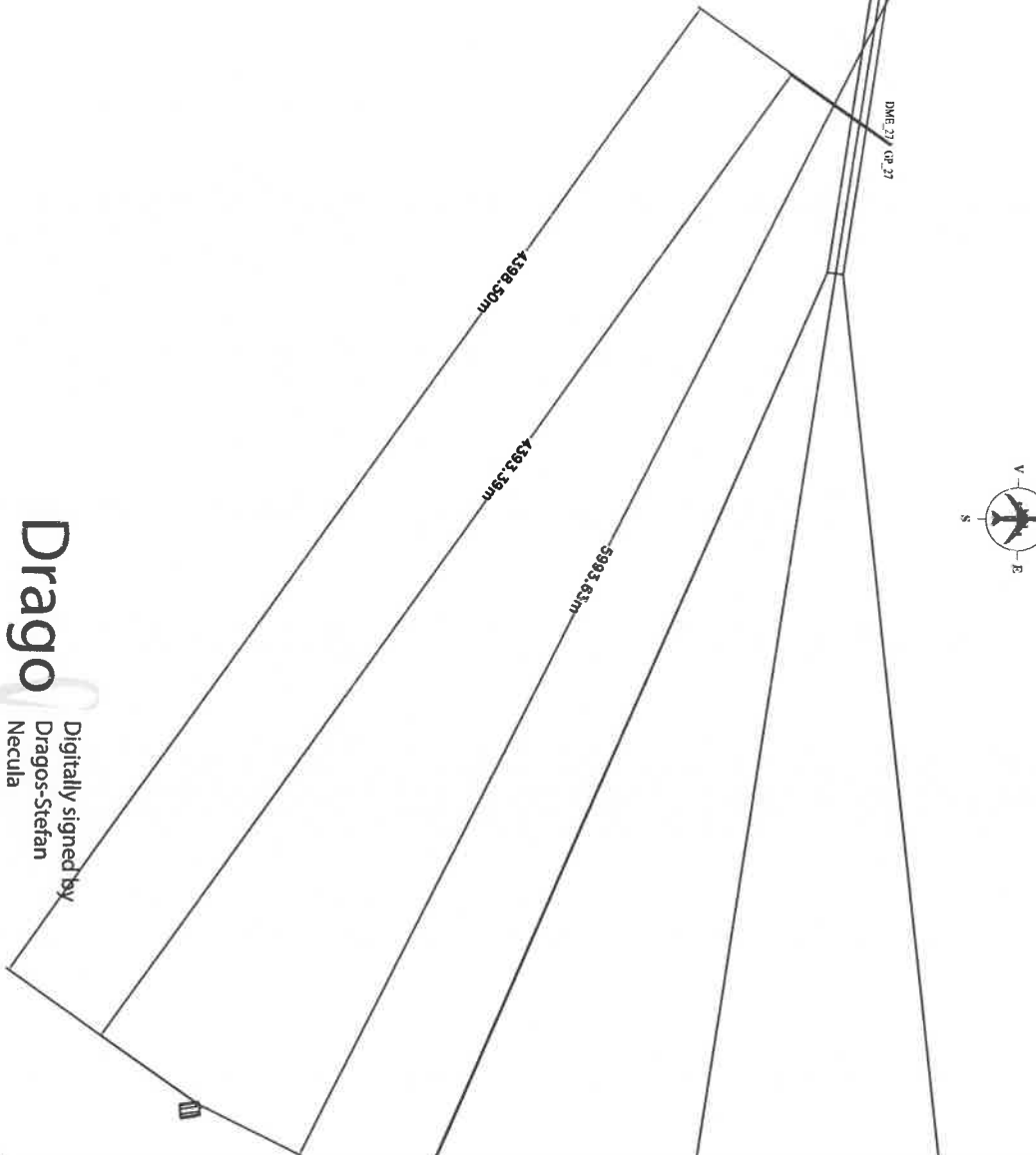
Data:

27.01.2026

Prezentul document este digitalmente semnat cu cheia publica nr. 15387 si este pagina 2/3 din partea desena

Necula

12-23-52-10290



Digitally signed by
Dragos-Stefan
Necula
DN: c=RO,

S.C. MASTERS EV¹ : :  Draughts Stefan

Necula,

EXECUTANT S.C. CORNEI .CORNŞEITAINEXHIBENDS

Verlan

DESENAT	ing. Olteanu jurceana	givenName=Drago
---------	--------------------------	-----------------

VERIFICATO
Data: 2025-01-27 /
5-36124A, SN=Necunia

Preze „ul a” uncent ace parte integrate din documentul cu nr

2.2.4.0 | +0.200



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.98614/Z1/10.12.2025

Către,

**S. C.MASTERS EVENT SRL
ȘI IOVANUȚ OCTAVIAN MARIAN**

Referitor la lucrarea „ELABORARE PUZ ȘI RLU : CONSTRUIRE LOCUINȚE INSIRUITE, CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE” ARAD, str. POSADA nr.30, CF 352901, 35902 ARAD, beneficiar: S. C. MASTERS EVENT SRL ȘI IOVANUȚ OCTAVIAN MARIAN.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.98614/03.11.2025, 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 agree de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14 **NOIEMBRIE 2023, 98/1998, 89/1997**, cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.1792 din 06.11.2024**;
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.43/1997** cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Florea Liliana

Data: 10.12.2025 12:17:30

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnat digital de către: Ionut Betea Data: 10.12.2025 12:03:03
George Stoian	membru	Semnat digital de către: George Stoian Data: 10.12.2025 11:59:08

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 291.060 din 31.10.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. MASTERS EVENT S.R.L. ȘI IOVĂNUT OCTAVIAN MARIAN

[REDACTED]

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**Elaborare PUZ și RLU:CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE.**”, în mun. Arad, str.Posada, nr.30, jud. Arad, CF 352901;352902 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1792, din 06.11.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm:*

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor 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 chitanța seria TS021, nr.10000492575, din data de 30.10.2025 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,


Î.ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar de poliție
ISTRATE AD



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.98618//Z1/ 26. NOV 2025

Către,

S.C. MASTERS EVENT S.R.L, Arad

str. Posada, nr. 30

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemare a Circulației pentru documentația „PUZ ȘI RLU - Construire Locuințe Înșiruite”, la adresa, jud. Arad, loc. Arad, str. Posada, nr. 30.

În urma analizării documentației în ședința din data de 20.11.2025, Comisia de Sistemare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN VLAD**

26 NOV.



	Nume prenume	Funcția		Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		24.11.2025
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		24. NOV. 2025
Întocmit:	George Stoian	Secretar		24.11.2025
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		26.11.2025



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE
	LIMITA PARCELELOR PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	ZF09 - INSTITUTII PUBLICE
	ZF05 - ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
	ZR11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - INSIRUIRE PROPUSE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL EXISTENT
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE EXISTENTE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - CAROSABIL PROPUSE
	ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - ALEI PIETONALE PROPUSE
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ALINAMENT EXISTENT
	ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - ZONA VERDE COMPACTA
	ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI - CANALUL TIGANCA
	ZONA EDIFICABILA
	ZONA PLATFORMA CIRCULATII PARCARI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE	
	ZRS11 - ZONA PROTECTIE LUCRARI HIDROTEHNICE - PROTECTIE CANAL - 2.5 m. din latul

	HIDRANTI STRADALI SUBTERANI EXISTENTI
--	---------------------------------------

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
Loc individuale 35% in interiorul parcelelor
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
13 loturi locuinte x 4 pers/lot = 56 pers x 2 mp/pers = 104 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 113,85 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 13 loturi x 25% = 3 parcari vizitatori.
3 locuri x 25% = 1 parcare moped, biciclete..

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3834	100.00	1533.76	40.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	0	0.00	958.60	25.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	0	0.00	1342.04	35.00
TOTAL	3834.40	100.00	3834.40	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZF09 - INSTITUTII PUBLICE	5144.60	15.87	5144.60	15.87
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII	2387.20	7.36	2387.20	7.36
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	476.50	1.47	476.50	1.47
ZF05 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18219.60	56.19	17551.23	54.13
ZF11 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1859.33	5.12	1750.90	5.40
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	1281.50	3.95	1281.50	3.95
ZF18 - ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL ZONEI CANAL HCN 2568	3255.00	10.04	3831.80	11.82
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	32423.73	100.00	32423.73	100.00
TOTAL	32423.73	100.00	32423.73	100.00

Lm_i	Locuire regim mic de inaltime		
	EXISTENT	PROPUSE	
		minim	maxim
P.O.T.	0 %	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M/Er			
H max = 10,50 m.			
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelei			

SUBUNITATI FUNCTIONALE
Lm_i - locuinte insiruite, regim mic de inaltime
SPc - spatiu verde compact
Ccr - cai de comunicatie rutiera
Ccp - cai de comunicatie pietonala
P - parcari



STUDIO M. SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2020
TEL. 0724/692311 STUDIO.M.SOIMA.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

SCARA 1:500
2023

BENEFICIAR: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. si IOVANUT OCTAVIAN MARIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIRE
Str. Posada, Nr. 30, Mun. Arad, Jud. Arad, Romania
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 201 / 2023
Faza: D.T.A.C. + P.Th.
Format: A2 - L 594 / 420
A-03



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro
DIRECȚIA PATRIMONIUL
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL
PUBLIC



NR. ad. 60047/M2/24.07.2026

Către,
STUDIO M. SOIMA
studiom.arad@yahoo.com

În atenția: SC MASTERS EVENT SRL și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

Având în vedere adresa dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60047/30.06.2026 prin care solicitați acordul autorității locale în vederea deversării apelor pluviale în Canalul Țiganca, prin prezenta vă comunicăm următoarele:

Conform documentațiilor existente, Canalul Țiganca a fost casat la data de 26.04.1996.

În prezent, pentru porțiunea din acest canal aflată în proximitatea terenurilor proprietatea dvs. nu sunt efectuate lucrări cadastrale pentru clarificarea situației juridice a terenului, și nu se regăsește în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Arad.

Ținând seama de cele mai sus menționate, nu suntem în măsură a da curs favorabil solicitării dvs.

Cu respect,

p. PRIMAR,
Călin BIBARȚ
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Bogdan BOCA

Semnăt digital de către:
Faur Lazar
Data: 29.07.2026 13:40:48

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ștefan SZUCHANSZKI	Director Executiv	Semnăt digital de către Szuchanszki Stefan Data: 27.07.2026 16:17:31
Mihaela BALAȘ	Șef serviciu	Semnăt digital de către: Mihaela Adela Balas Data: 24.07.2026 12:00:04
Maria MICEA	Consilier	Semnăt digital de către: Maria Micea Data: 24.07.2026 11:58:35

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.I. 50589019; O.R.C. J2024024579009
Tel.: 0747-467049

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Elaborare PUZ și RLU: Construire
locuințe înșiruite, conform Aviz de
oportunitate”**

Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad

NR. 251/2025

BENEFICIAR:

S.C. MASTERS EVENT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025



**Aprilie
2025**

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Elaborare PUZ și RLU: Construire
locuințe înșiruite, conform Aviz de
oportunitate**

Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad

NR. 251/2025

BENEFICIAR:

S.C. MASTERS EVENT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING. ADRIAN I. ION

**Aprilie
2025**

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 50589019; O.R.C. J2024024579009
Tel.: 0747-467049

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L."

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Elaborare PUZ și RLU: Construire locuințe înșiruite, conform Aviz de oportunitate”, Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verficator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare PUZ și RLU: Construire

locuințe înșiruite, conform Aviz de

oportunitate

Arad, CF 352901, str. P

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Elaborare PUZ și RLU: Construire locuințe înșiruite, conform Aviz de oportunitate” aferent amplasamentului „Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad”.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

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

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

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

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

Tabelul 1

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

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad.

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

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

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

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

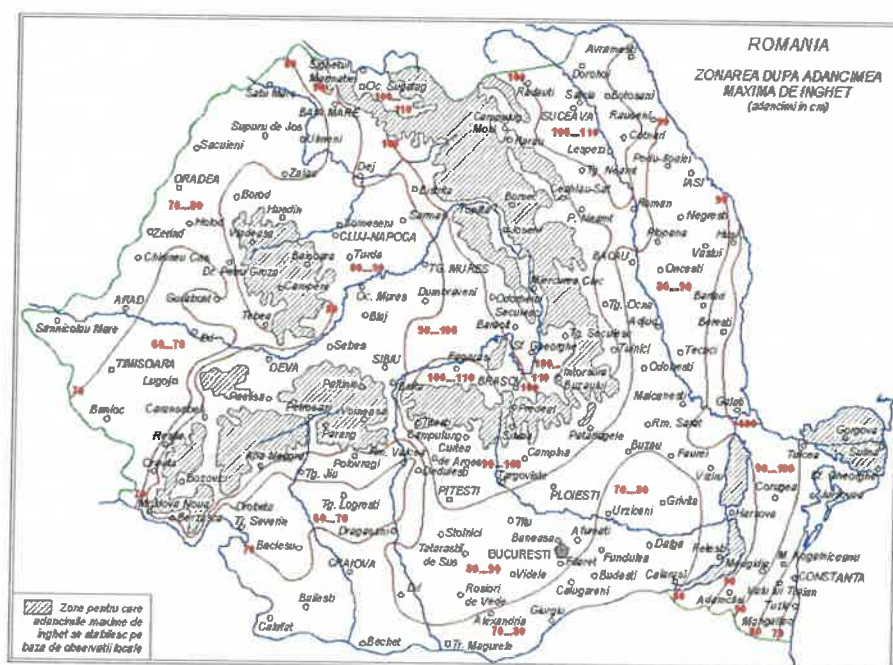
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

➤ Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

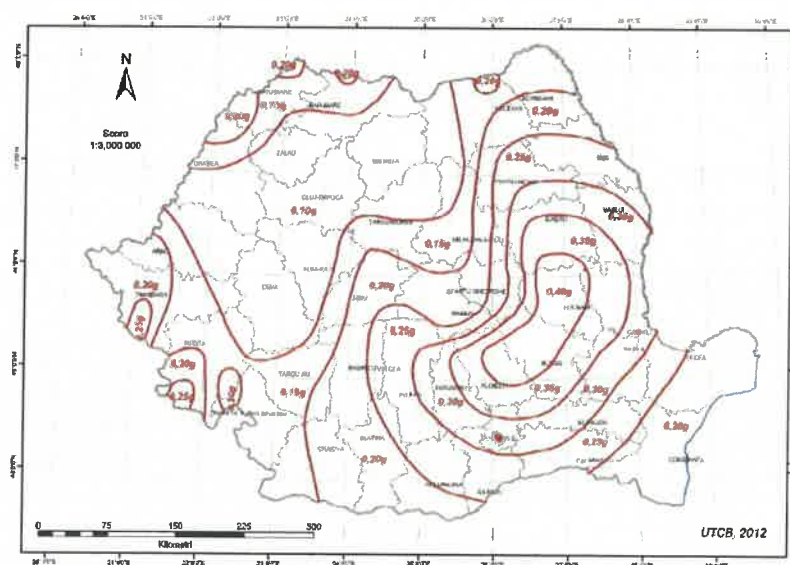
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

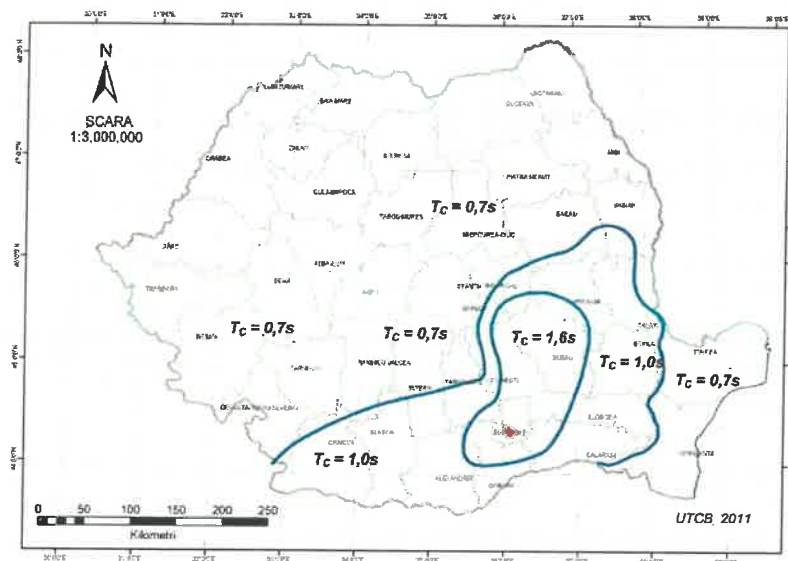
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat “Sărăcilă”, în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

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

- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișa forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-1,00 m – Nisip prăfos, maroniu, vârtos;
- 1,00 m...-1,70 m – Nisip prăfos, gălbui, vârtos;
- 1,70 m...-4,00 m – Argilă nisipoasă, gălbuie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,54$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 35,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 9,6 \%$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 23^\circ$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile nisipoase.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,54$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 35,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 9,6 \%$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 10000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 23^\circ$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este

$$p_{conv} = 260,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezgheț, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

Ing. PE



Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

REFERINȚE

Privind verificarea de calitate
STUDIU GEOTEHNIC
„Elaborare PUZ și RLU: Construire locu
Arad, CF 352901, str.
Faza DTAC+PT

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
- Beneficiar: S.C. MASTERS EVENT S.R.L.
- Amplasament: Arad, CF 352901, str. Posada, nr.30, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 28.04.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat, furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Elaborare PUZ și RLU: Construire locu”, Arad, CF 352901, str. I. Dragalina, nr. 24, jud. Timișoara.

Am primit,
INVESTITOR

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Domnia / Domnul **BOGDAN ION ALEXANDRU** prezentând cerințele esențiale: **REZISTENȚA ȘI STABILITATEA**
Cod numeric personal: **[REDACTED]** **TERENULUI DE FUNDARE A**
Profesia: **INGINER** **CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT.**
(Af.)

Comisia de examinare
Secretar, **[REDACTED]** Director **[REDACTED]**

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
în domeniile: **DATE DOMENIILE (Af.)**

Semnătura titularului
Data eliberării: **26.04.2006**
Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările

Seria B Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE



ANEXA 1

Început la : 07.04.2025
Terminat la : 07.04.2025

[illegible]

Verificat

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

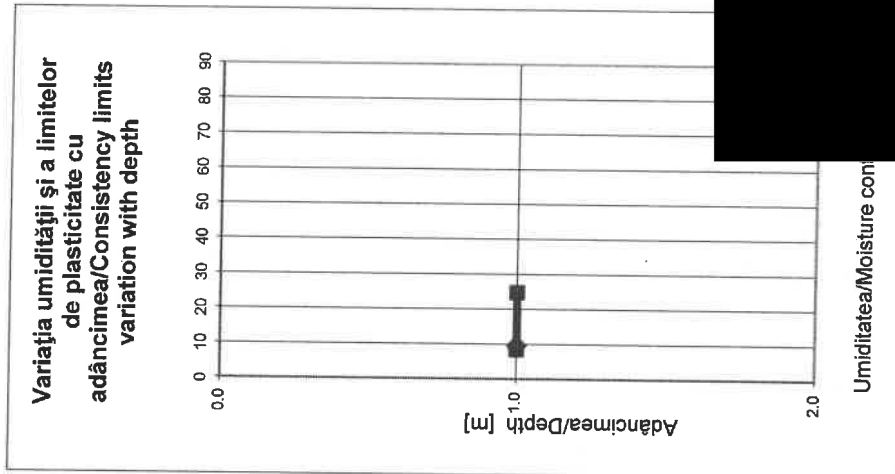
Arad, CF 352901
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 3668 / 24.04.2025

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLĂSTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No 2723/18.04.2013

Adâncimea	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	169.0	157.6	38.8	9.6
------	-------	-------	------	-----



Șef laborator: Ing. Gabriela AR
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.03/3





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 352901
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Pb. 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 33.501 / Pb. 04. 2015
DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA CERNII/PARTICLE SIZE ANALYSIS OF SOILS BY SIEVING
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

d _i	m _i	$\frac{m_i}{m_d} \cdot 100$	$\frac{m_d - \sum m_i}{m_d} \cdot 100$
[mm]	[g]	[%]	[%]
70.000	0.0	0.0	100.0
20.000	0.0	0.0	100.0
10.000	14.2	2.2	97.8
5.000	56.7	8.7	89.1
2.000	50.4	7.8	81.3
1.000	56.1	8.6	72.7
0.500	99.2	15.3	57.4
0.250	33.5	5.2	52.3
0.125	48.3	7.4	44.9
0.063	41.9	6.4	38.4
Talger	4.1	0.6	37.8
Suma	404.4		

m_d - masă totală material uscat
total mass of dried material
d_i - dimensiunile ochiurilor sitelor
diameter of the sieves
m_i - cantitate rămasă pe site
quantity remained on sieves

m_d = 650.0 g



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

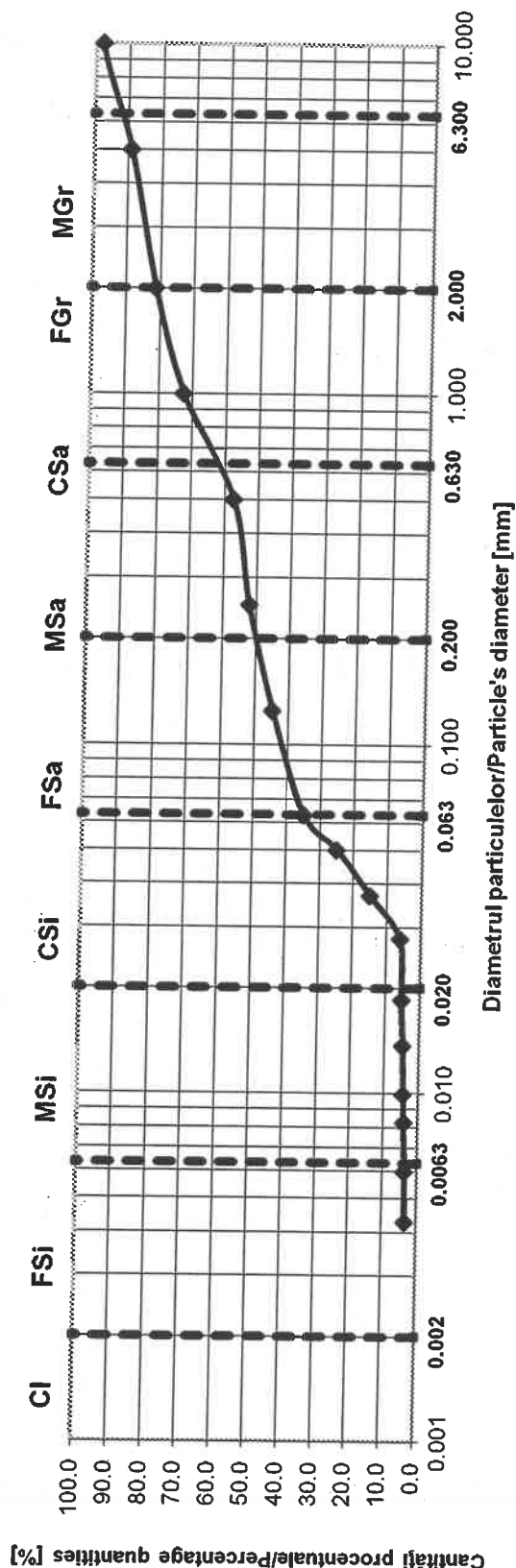
Arad, CF 352901
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Pb. 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 3551 / 14.04.2015

DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R"	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0283	28.3	28.8	0.39434	29.1943	0.09564	7.208	0.0501	19.2
1'	60	1.0264	26.4	26.9	0.39434	27.2943	0.09564	7.854	0.0370	18.0
2'	120	1.0234	23.4	23.9	0.39434	24.2943	0.09564	8.874	0.0278	16.0
5'	300	1.0205	20.5	21.0	0.39434	21.3943	0.09564	9.860	0.0185	14.2
10'	600	1.0178	17.8	18.3	0.39434	18.6943	0.09564	10.778	0.0137	12.4
20'	1200	1.0163	16.3	16.8	0.39434	17.1943	0.09564	11.288	0.0099	11.4
30'	1800	1.0151	15.1	15.6	0.39434	15.9943	0.09564	11.696	0.0082	10.6
60'	3600	1.0133	13.3	13.8	0.39434	14.1943	0.09564	12.308	0.0060	9.5
120'	7200	1.0123	12.3	12.8	0.39434	13.1943	0.09564	12.648	0.0043	8.8
1440'	86400	1.0110	11.0	11.5	0.39434	11.8943	0.09564	13.090	0.0013	8.0

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



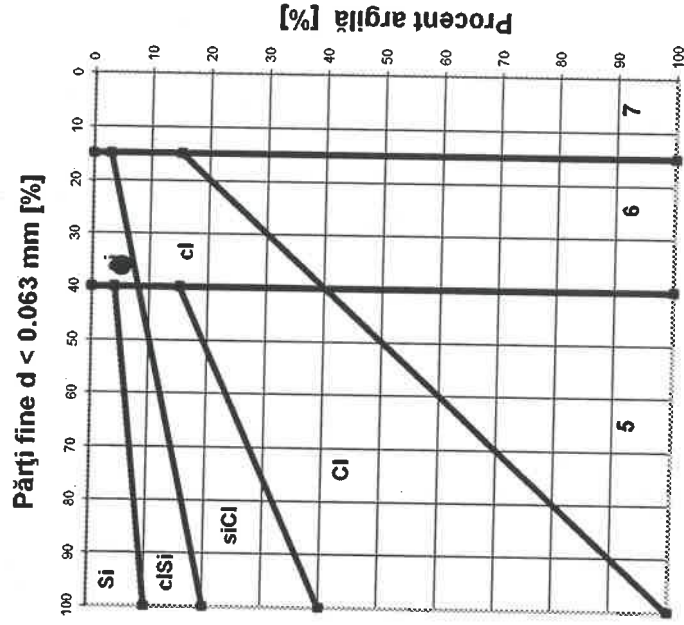
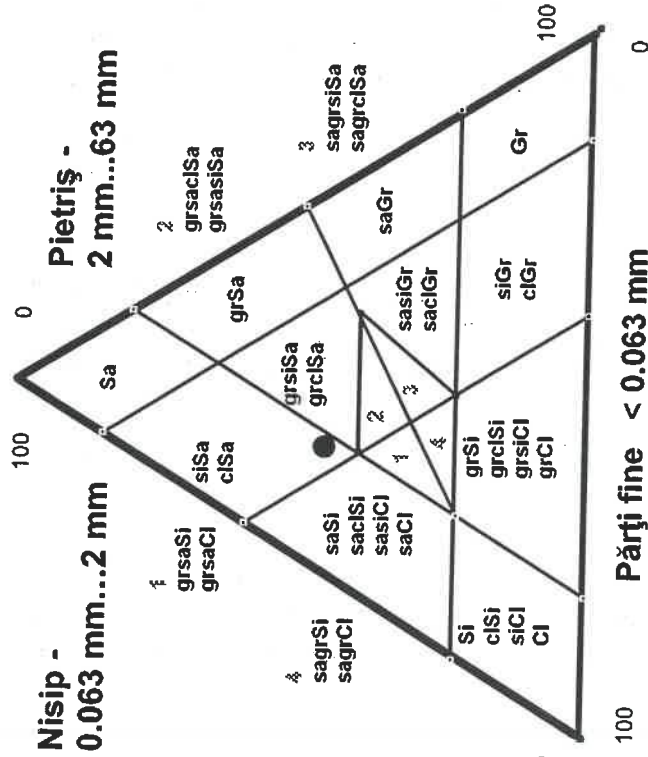
CI -	4 %
FSi -	1 %
MSi -	1 %
CSI -	30 %
FSa -	15 %
MSa -	12 %
CSa -	19 %
FGr -	12 %
MGr -	6 %
CGr -	0 %
CI -	4 %
Si -	32 %
Sa -	46 %
Gr -	18 %

Total 100 %

Pământuri fine	CI	Argilă	Pământuri grosiere	Sa	Nisip	Pământuri foarte grosiere	Co	Bolovăniș
	Si	Praf		FSa	Nisip fin		Bo	Blocuri
	FSi	Praf fin		MSa	Nisip mijlociu		Lbo	Blocuri mari
	MSi	Praf mijlociu		CSa	Nisip mare			
	CSI	Praf mare		Gr	Pietriș			
				FGr	Pietriș mic			
				MGr	Pietriș mijlociu			
				CGr	Pietriș mare			

Arad, CF 352901
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: Pb. 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI SR EN ISO 14688-2/2005



5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
NISIP PRĂFOS / SILTY SAND - siSa

Șef laborator: Ing. Gabriela
Laborant: Corina DUMITRA

PO-101-01.07/13





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 352901
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 3652 / 26.04.2025

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	31.3	27.3	32.8
m 2	g	28.2	24.8	28.8
m 3	g	14.9	14.6	14.3
w	%	23.3	24.5	27.6
Nr de lovituri/No. of blows	-	39.0	27.0	14.0

	U.M.	1
m 1	g	31.8
m 2	g	30.7
m 3	g	17.6
Wp	%	8.4

Wp = 8.4 %

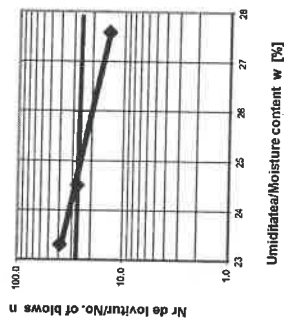
	U.M.	1
m 1	g	169.0
m 2	g	157.6
m 3	g	38.8
w	%	9.6

w = 9.6 %

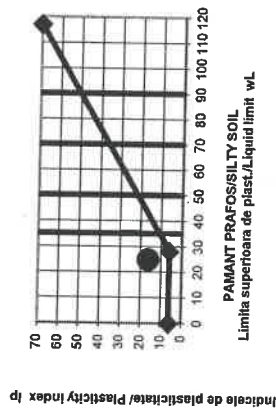
Ic= 0.93

Ip= 16.4 %

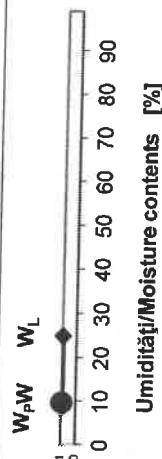
Limita super. de plasticitate/Liquid limit



Caracteristica de plasticitate/Plasticity characteristic
PAMANT ARGILOS/CLAYEY SOIL
R M FM EM



WL= 24.8 %



PO-101-01.06/8/10

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVA
Laborant: Corina DUMITRAȘ





STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

01 SEP.

ADRESA DE

către Direcția G

Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Alaturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, înaintăm către **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, Direcția Urbanism – **P.U.Z. ȘI R.L.U.- “ CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE”**, situată în Mun. Arad, str. **Str. Posada**, nr.30, CF nr. 352901-Arad, jud. Arad,

Anexăm parte scrisă și desenată cu modificări solicitate primite pe mail în data 31.07.2026.

Înregistrat sub nr. 43819/12.08.2026

1. Parte scrisă – 1 exemplare.
2. Plan de acțiune și implementare - semnat de dezvoltator.
3. Parte desenată – planșa A-04 – Reglementări edilitare - 2 exemplare – semnate și ștampilate.

S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L

Arh. Mircea Șoima



NR: 43819
DATA: 12/05/2026
COD: 2E5FE

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

CITATU 26 05.2026

6

Subsemnatul S.C. MASTER EVENT S.R.L. SI IOVANUT OCTAVIAN MARIAN în calitate de/reprezentant al BENEFICIARI
cu sediul /domiciliul în județul ARAD
municipiul/orașul/comuna ARAD
satul cod postal

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:

P.U.Z. SI R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNSIRUITE

pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
sectorul cod poștal str. POSADA
nr. 30 bl. sc. et. ap. sau identificat prin
CF NR. 352901, 352902 - ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 20.04.2026

Semnătura

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 date, 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

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 _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECREȚAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 88259 din 21.10.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1792 din 06 NOV. 2024

În scopul :
Elaborare PUZ si RLU : CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE , conform AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de **SC MASTERS EVENT SRL SI IOVANUT OCTAVIAN MARIAN**, pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal _____ înregistrat _____

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. POSADA** , nr. **30**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **352901, 352902**

TOP: **352901, 352902.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 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

Teren situat in intravilanul municipiului Arad,
Imobilul identificat prin extrasul CF nr. 352902-Arad ,cu St=201mp, este proprietatea privata a d-lui Iovanut Octavian Marian .
Imobilul identificat prin extras CF nr. 352901-Arad, cu St=3633mp, este proprietate privata a Societatii Masters Event SRL

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG si RLU aferent:-LM-Zona rezidentiala cu cladirei P,P+1E,P+2E,P+2E+M;
Imobilele identificate prin extras CF nr. 352901-Arad si extras CF nr. 352902 -Arad sunt incluse in LMu32c-Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;
Functiunea dominanta a zonei :-functiunea de locuire-zona rezidentiala ;
Functiunile complementare admise ale zonei :-spatii comerciale si prestari servicii ;
Folosinta actuala : curti constructii ;
Nu se vor autoriza : unitati industriale si de depozitare ;
Se solicita : Elaborare PUZ si RLU pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE .

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilele sunt incluse in UTR NR.32, in subzona Lmu32c- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;
Regimul de actualizare/modificare:
Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilul identificat prin CF nr. 352901-Arad si extras CF nr. 352902-Arad , se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 . Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate, Apa canal, ENEL, DELGAZ-GRID, PSI, PC, DSP, Protectia Mediului, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, avizul administratorului drumului, Politia Rutiera- Serviciul Circulatie , precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;
In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ; Documentatia depusa pentru obtinerea Avizului de oportunitate va respecta continutul cadru specificat in Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , art.32, alin(3)
Acordurile/Avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., vor fi precizate in Avizul de Oportunitate, la pct.6.
Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ;
Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 24.10.2024

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Elaborare PUZ si RLU pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE , conform AVIZ DE OPORTUNITATE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

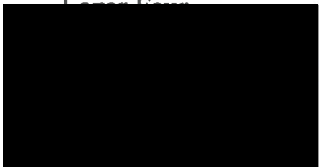
În aceste condiții: După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

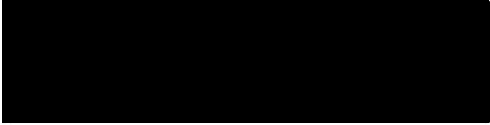
- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.O.E.
 - ☐ D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
 - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - ☐ alimentare cu apa
 - ☐ canalizare
 - ☐ alimentare cu energie 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 autoritatii competente pentru protectia mediului;
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

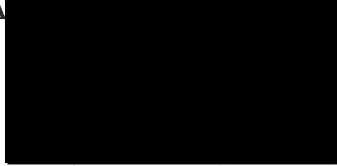
p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

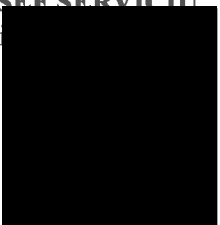


ARHITECT ȘEF,
A



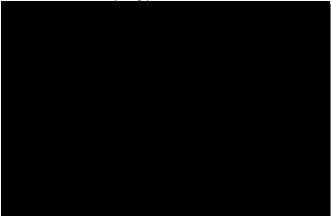
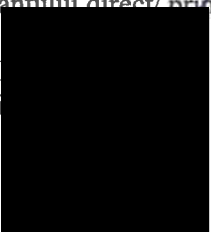
Achitat taxa de 47,23 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0254561 din 21.10.2024, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 08. 11. 2024

SEE SERVICIU



CONSI

Lil



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



Nr.cadastral		Suprafata masurata (mp)		Adresa imobilului		
352901, 352902		3834		Mun. Arad, Str. Posada, Nr. 30		
Cartea funciara nr.		352901, 352902		- ARAD	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren						
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)		Mentiuni		
1	Cc	3834		Imobil imprejmuit partial prin gard de beton pe latura de vest		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem Stereo 70

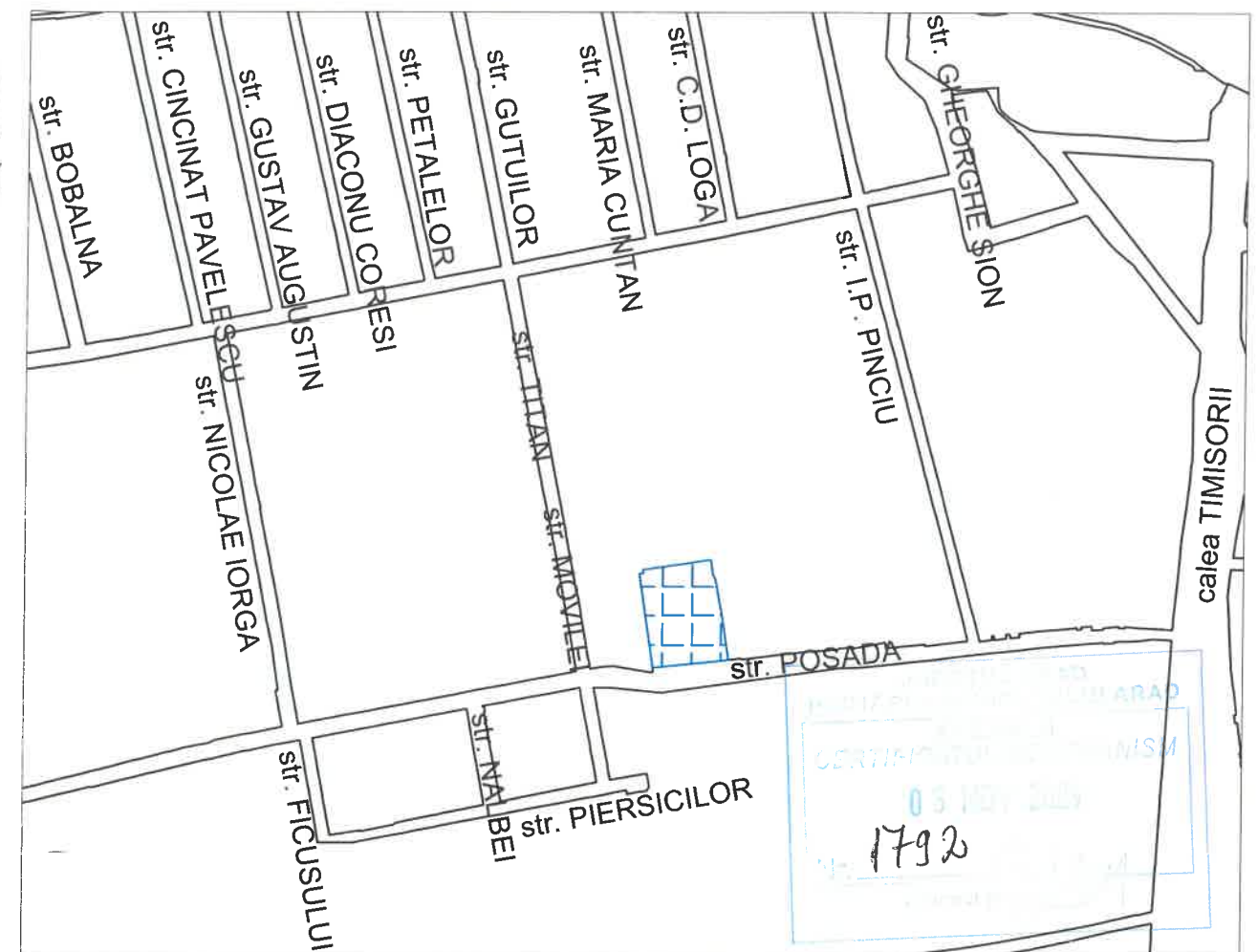
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	523953.291	215773.159	12.565
2	523965.623	215770.748	3.804
3	523969.017	215769.030	10.328
4	523979.223	215767.447	1.558
5	523979.002	215765.905	5.006
6	523978.290	215760.950	27.210
7	523974.269	215734.039	3.560
8	523973.742	215730.518	4.691
9	523973.049	215725.878	7.048
10	523972.047	215718.902	2.252

SUPRAFATA DIN ACTE = 3834 mp
SUPRAFATA MASURATA = 3834 mp

11	523969.815	215719.200	2.888
12	523969.433	215716.337	55.622
13	523914.438	215724.667	12.442
14	523902.125	215726.457	48.828
15	523906.885	215775.052	2.466
16	523907.327	215777.478	3.002
17	523907.865	215780.431	15.539
18	523923.246	215778.222	6.837
19	523930.001	215777.167	8.784
20	523938.680	215775.812	14.850

S=3834.44mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



Legenda:

- Limita de proprietate
- 109.06 Cota MN 75
- Linie electrica aeriana pe stalpi de beton
- Gard de beton
- Camin de vizitare
- Zona verde

Madalina-Manuela Chiriac

Semnat digital de Madalina-Manuela Chiriac
Data: 2023.03.02 09:32:46 +02'00'

Marta Costan

Prezentul document receptionat este valabil insoit de procesul verbal de receptie nr. 1057./data 06.04.2023

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD

47011/17.03.2023

(Nr. de inregistrare/data)

Semnat digital de Marta Costan
Data: 2023.04.06 11:19:35 +03'00'

RO-AR-F Nr. 0061

EXECUTAT DE:

CHIRIAC MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru

BENEFICIARA:

SC MASTERS EVENT SRL

MASURAT	ing.CHIRIAC M.	SCARA
RELEVAT	ing.CHIRIAC M.	1:1000
DESENAT	ing.CHIRIAC M.	1:5000
VERIFICAT	ing.CHIRIAC M.	februarie 2023

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT AL DOCUMENTAȚIEI PENTRU P.U.Z.
PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN MUN. ARAD,
STR. POSADA, NR.30, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 352901, 352902 - ARAD
NR.CAD. 352901, 352902