

TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

**EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE
SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL**

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26

Beneficiar:

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Pr.nr.

278/2022

Faza:

P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **ARTAR PROPERTIES SRL**

Proiect nr.: **278/2022**

Faza: **P.U.Z. si R.L.U.**

Denumire proiect: " **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE
SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ –
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL**"

mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF nr. 322601 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE
SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26

Beneficiar:

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Pr.nr.

278/2022

Faza:

P.U.Z.

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

PROIECTANT GENERAL:

TARA PLAN S.R.L.

SC TARA PLAN
ARAD, T. VLADIM
J02 / 125
CUI RO 18832512

URBANISM:

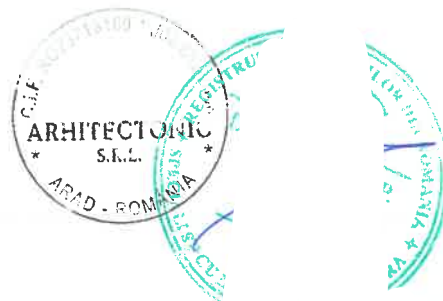
ARCHITECTONIC S.R.L.

arh. BALOGH DORIANA

TARA PLAN S.R.L.

arh. TUȚU ANDREEA

arh. stag. HOLOMEI OANA

**RETELE EDILITARE:**

JAR BUILDING CRAFT S.R.L.

Ing. RADU JURCA

**RIDICARE TOPOGRAFICA:**

DIGITAL MAPPING S.R.L.

Ing. ILLE ROBERT - BOGDAN

**STUDIU GEOTEHNIC:**

LUCRU BINE FACUT S.R.L.

Ing. ADRIAN CALIN PERI



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE
SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL**

Amplasament: Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26
Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
Pr.nr. 278/2022
Faza: P.U.Z.

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 143/13.02.2023 si PLANSA ANEXA
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – C.F. nr. 322601 Arad;
- VI. ACORD IPOTECAR NR. 1108/17.10.2024;
- VII. C.U.I. ARTAR PROPERTIES SRL
- VIII. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a investitiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor
- 3.9. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.
- 4.2. Principalele categorii de interventie
- 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.

IX. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

X. PLAN DE ACTIUNE

XI. PARTE DESENATA:

1. INCADRARE IN ZONA	00A
2. SITUATIA EXISTENTA	01A
3. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
4. POSIBILITATI DE MOBILARE	02.1A
5. REGLEMENTARI EDILITARE	03ED
6. PRORIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
7. MATERIAL DOCUMENTAR	05A
6.ILUSTRARE URBANISTICA-SCENARIU 1	06A

XII. STUDIU GEOTEHNIC

XIII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Aviz de oportunitate nr. 18 din 05.05.2023, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1;
2. Aviz C.T.A.T.U. nr. 41285/27.07.2023 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2;
3. Proces verbal de receptie nr. 1660/2023 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
4. Aviz COMPANIA DE APA Arad S.A. nr. 10651/20.06.2023;
5. Aviz de amplasament ENEL Distributie Banat S.A. nr. 17546679/09.06.2023 si plansa anexa;
6. Aviz CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ARAD nr. 2057/11.06.2024;
7. Decizia etapei de incadrare AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI Arad nr. 11831/24.07.2023;
8. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 214671389/10.06.2024 si plansa anexa;
9. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 322761/12.07.2023 - privind securitatea la incendii;
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 322760/12.07.2023 - privind protectia civila;
11. Notificare DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI Arad nr. 356/29.06.2023;
12. Aviz SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE nr. 18349/03.07.2023;
13. Aviz ORANGE ROMANIA S.A. nr. AFO573648/14391/13263/01.10.2024;
14. Aviz MINISTERUL CULTURII, nr. 211/U/11.09.2024;
15. Aviz CONSILIU JUDETEN ARAD, nr.16/24.10.2024;
16. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 29411/07.12.2023;
17. Aviz de principiu DIRECTIA EDILITARA A PRIMARIEI ARAD nr. 62637/Z1/24.08.2023;
18. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD, SERVICIUL RUTIER, nr. 161.286/21.06.2024;
19. Ordin de plata taxa R.U.R.

Întocmit,

arh. TUȚU / Irina

TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: **EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE
CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE
DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ –
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL**

Amplasament:
Beneficiar: Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26
Pr.nr. S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
Faza: 278/2022
P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL
- Număr proiect: 278/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 143/13.02.2023, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Str. Episcopiei nr. 26, având o suprafață de **789 mp** conform Extras CF nr. 322601 Arad, nr. Cad 322601.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: perimetrul maxim de construibilitate propus permite menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L", dar permite și remodelarea corpului de clădire înspre curtea imobilului împreună cu reconfigurare etaje prin realizarea unui nivel nou care se încadrează în înălțimea la streasina actuală și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă – servicii și rezidențial, în regim maxim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil. Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pastrandu-se înălțimea maximă la coama existentă și se poate realiza pe unul sau două nivele, în interiorul volumului podului existent. POT existent NU SE MĂREȘTE. Nu este obligatoriu să fie realizat subsol, acesta se va menține sau nu.
- b) dotări tehnico-edilitare și rețele de incintă, redimensionare bransamente/ racorduri existente la rețelele edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme parcaje, parcaje subterane
- e) alei pietonale, loc de joacă
- f) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Conform PUG Arad aprobat, amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 2, într-o zonă având funcțiunea principală comerț și prestări servicii, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general.

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Mun. Arad conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, amplasamentul se situează în ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99. Prevederile pentru această subzona funcțională sunt:

(1) Destinația zonei este mixtă și are următoarele unități și subunități funcționale:

a. Unități funcționale:

• L	-	LOCUIRE
• IS	-	INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
• ID	-	UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
• SP	-	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE
• C	-	CĂI DE COMUNICAȚIE

b. Subunități funcționale:

• Lm I 3	-	Locuință colectivă existentă cu regim mic de înălțime: P+1 – monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00510, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm I 4	-	Locuință colectivă existentă cu regim de înălțime: P+2 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00525, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm I 5	-	Locuință colectivă existentă cu regim de înălțime: P+1 - monument istoric cod LMI: AR-II-m-B-00520, imobil construcție categoria I ce nu se poate modifica
• Lm II 2	-	Locuință colectivă existentă cu regim mic de înălțime: P+1 - construcție valoroasă de importanță locală, imobil construcție categoria II ce nu se poate modifica
• Lm III 18	-	Locuințe individuale/condominii existente cu regim mic de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1+M
• Lm III 19	-	Locuințe individuale/condominii existente cu regim mic de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2
• Lb III 3	-	Locuințe colective de tip bloc existente cu regim de înălțime: P+4, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare fără intervenție asupra regimului de înălțime.
• ID III 2	-	Unitate industrială nepoluantă existentă AUTO SUPER SERVICE ARAD VEST S.R.L, construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare
• ISfb III 99	-	Construcție financiar-bancară existentă, sucursala băncii MKB Romexterra Bank cu regim mic de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• ISfb III 100	-	Construcție financiar-bancară existentă, sediu societate de asigurări Allianz Țiriac, cu regim de înălțime: P+2, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• ISs III 21	-	Construcție de sănătate, spital de specialitate psihiatrie, cu regim de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
• SP 4		Aliniament propus str. Episcopiei și intersecție str. Episcopiei cu str. Ilarie Chendi
• SP 5		Aliniament propus str. Horia
• SP 0 1	-	Spațiu verde de protecție și aliniament stradal existent
• Cc	-	Căi de comunicație rutieră- străzi existente

(2) În SIR 20 s-au identificat următoarele monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2010 și construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

h) construcții de învățământ cu destinația de:

- grădinițe

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

i) Construcții de agrement cu destinația loc de joacă pentru copii

j) construcții de turism cu destinația de tip:

- **hostel - 2 și 3 stele**
- **apartamente și camere de închiriat - 2 și 3 stele**

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+1+M pe str. Octavian Goga nr. 3-17 și pe str. Salacz Gyula
- P+2 pe str. Mărășești, str. Episcopiei, str. Octavian Goga nr.1 și str. Horia

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la aliniatul 3);

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

și a căror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).

c) autoservice – unitatea AUTO SUPER SERVICE ARAD VEST S.R.L de pe str. O. Goga, nr. 19 se va desființa urmând a se schimba destinația construcției cu una admisă în zonă;

d) spălătorii auto;

e) orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(7) Construcțiile din categoria IV- construcții viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în Secțiunea a II-a.

(8) Subzona Istorică de Referință 20 cuprinde proprietăți formate din două parcele: parcela pentru curți construcții și parcela pentru grădină. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru trei situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

– Pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):

- Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente pentru toate destinațiile prevăzute la alin. (3)

POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzonă Istorică de Referință 20		
CUT maxim	=	2,00

În vederea menținerii POT actual, extinderile construcțiilor existente se fac prin demolare a magaziiilor, latrinelor și cotețelor existente.

- Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru locuințe individuale și condominii noi, prin demolarea construcțiilor existente, fără schimbarea de destinație a imobilelor (teren și construcții) până la un regim de înălțime maxim admis în zonă

POT maxim	=	40%
CUT maxim	=	1,20- pentru P+1+M și P+2

- Cazul construcțiilor viitoare (noi și prin completarea construcțiilor existente) cu funcțiunile de la alin. (3), literele: b), c), d), e), f), g), h) și i)

POT maxim	=	70%
CUT maxim	=	1,40 - pentru P+1+M și P+2

– Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform alin. (4), POT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal la:

- regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)
- amplasării la aliniamentul stradal a construcțiilor principale cu alinierea la cornișă și registre orizontale, în raport cu clădirile imediat învecinate, conform Articolului 25 din RLU.

(9) Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament și în interiorul parcelei va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă. Subzona Istorică de Referință 20 cuprinde proprietăți formate din două parcele: parcela pentru curți construcții și parcela pentru grădină. Prevederile privind construibilitatea se referă la parcela pentru curți construcții.

Amplasarea construcțiilor principale noi se va realiza în aliniamentul stradal cu alinierea la cornișă și registre orizontale, în raport cu clădirile imediat învecinate, conform Articolului 25 din RLU.

Amplasarea construcțiilor principale noi în interiorul parcelei se va realiza:

- în regim înșiruit – în toate cazurile din Subzonă Istorică de Referință 20

Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza:

- prin extinderea construcției principale
- izolat pe parcelă

Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate. Este permisă și construirea la limitele laterale ale parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Ansamblul Urban Arad.

(10) Pentru toate funcțiunile noi (inclusiv reconversiile funcționale ale construcțiilor existente), admise în zonă, se vor respecta regulile cu privire la orientarea față de punctele cardinale descrise la Art. 14.

(11) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 20 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 20 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără îndeplinirea condițiilor de acces auto direct sau prin servitute de trecere, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru lucrările de construcții noi prin completarea regimului de înălțime, mărirea suprafeței construit desfășurate a construcțiilor existente se vor prevedea remodelări ale acestora, astfel încât să fie asigurat accesul carosabil.

Accesele carosabile în funcție de destinația construcțiilor sunt descrise la Art. 19.

(12) Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 20 este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

(13) Autorizarea executării construcțiilor noi, care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Având în vedere că în Subzona Istorică de Referință 20 există construcții care nu au asigurat accesul carosabil în incintă, se poate autoriza executarea reconversiilor funcționale ale construcțiilor existente fără modificarea suprafeței construit desfășurate, având spații de parcare pe domeniul public, conform reglementărilor de zonă ale sistemului public de parcare pentru Municipiul Arad.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 27, ce cuprind norme minimale pentru construcții existente și noi.

Pentru construcțiile existente și în cazul modificării suprafeței construit desfășurate ale construcțiilor, în vederea respectării normelor minimale, administrația publică locală poate să dispună proprietarilor/asociațiilor de proprietari studii și proiecte privind restructurarea curților interioare, cu respectarea tuturor normelor urbanistice necesare destinației actuale a construcțiilor existente.

Numărul de parcaje aferente construcțiilor noi va fi dimensionat în funcție de destinația acestora, conform Art. 27.

(14) Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detaliilor Art. 28.

Plantațiile noi de arbori și arbuști realizate atât în domeniul public, cât și în cel privat nu va afecta vizibilitatea asupra perspectivelor de marcă ale Ansamblului Urban Arad.

(15) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii. Acestea vor respecta prevederile Art. 29 și exigențelor aspectului exterior al construcției prezentat în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(16) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în centrul Mun. Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad.

Str. Episcopiei (anterior strada Battyhány), definită parțial în sec. XVIII, iar în forma actuală în a doua jumătate a sec. XIX, este presărată cu clădiri valoroase – monumente istorice, realizate în special de către clasa mijlocie având o forță economică în creștere la sfârșitul sec. XIX – începutul sec. XX. Această clasă s-a orientat către cele mai noi curente din Europa Centrală privind conceptele arhitecturale. Arhitecții pregătiți în stilul Secession în centrele imperiului Austro-Ungar au construit pentru familiile întreprinzătorilor locali arădeni numeroase și ambițioase imobile de raport, care marchează până astăzi contextul urban din centrul Aradului. Clădirile de referință realizate de-a lungul Str. Episcopiei sunt amplasate preponderent la intersecțiile acesteia cu străzile Horia, Mărășești, Ilarie Chendi și Mihai Eminescu, marcând capetele străzii și punctele de inflexiune ale traseului acesteia. Astfel, se remarcă:

- Str. Episcopiei colț cu Str. Horia (Str. Horia nr. 3-5/ Str. Episcopiei nr. 2): **Palatul Szantay**, D+P+2, construit în 1900-1905, în stilul Secession, proiectată de arh. Ludovic Szántay
- Str. Episcopiei nr. 3: casă S+P+3, construită 1911, îmbinând Jugendstilul cu elemente de factură populară, proiectată de arh. Emil Tabacovici
- Str. Episcopiei nr. 5: **Palatul Fischer Eliz** – Spitalul Clinic de Obstetrică și Ginecologie "Dr. Salvador Vuia" Arad (fost orfelinat pentru fete evreice și spital), S+P+2, construit în 1900-1905, elemente Secession, Art Nouveau și baroc
- Str. Episcopiei nr. 9: **Palatul Kohn**, D+P+2, construit în 1906, îmbină Jugendstilul cu elemente de factură neo-romanice și decorațiuni Secession, proiectat de arh. Ludovic Szántay
- Str. Episcopiei nr. 18: casă S+P+1, construită în 1908, stil Secession cu elemente Art Nouveau
- Str. Episcopiei nr. 25: **Casa Pianului**, locuința în care a trăit și a muncit odinioară constructorul de pian Jacques Faix, unde erau promovate muzica și artele și care a avut un rol important în viața culturală și socială a Aradului la începutul sec. XX.
- Str. Episcopiei nr. 28: **casă de raport** Gets Laszlo S+P+2, construită în 1908, Jugendstil, arh. Kover Tibor
- Str. Episcopiei nr. 46: casă D+P+2, construită în 1910, stil Secession cu elemente Art Nouveau
- Str. Episcopiei nr. 60-62: Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" construită în 1848, strămutată în satul Honțisor – com. Gurahonț, în prezent reședința Arhiepiscopiei Ortodoxe, S+P+1, realizată în 1879, 2 corpuri clădire, stil Empire și stil Neobaroc. De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele magistrale de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta studiată este amplasată pe Str. Episcopiei, în apropierea intersecției cu Str. Mărășești și este ocupată cu o construcție amplasată la frontul stradal, parte a unui front continuu de fațade, începând de la Str. Salacz Gyula la est și până la Str. Mărășești la vest. Clădirea este considerată având categoria III de valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare, conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014.

Imobilul este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99. Clădirea din incintă are regimul de înălțime S+P+1E, cu suprafața construită de 348 mp și cea desfășurată de 1.029 mp.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord:** zonă servicii pentru sănătate, comerț și zonă rezidențială (locuințe colective S+P+4) cu spații comerciale la parter, Str. Octavian Goga
- **Est:** zonă rezidențială cu spații comerciale la parter, monument istoric Casa de raport Gets Laszlo (la nr. 28) și Str. Mărășești
- **Sud:** Str. Episcopiei și zonă rezidențială cu spații comerciale la parter
- **Vest:** zonă rezidențială cu spații comerciale la parter

Zona propusă spre reglementare este accesibilă direct, dinspre Str. Episcopiei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat, având folosința curții construcții în intravilan, este edificat cu clădiri într-o stare tehnică relativ bună, situație datorată în special funcționării aici, până în urmă cu cca. 5 ani, a unor instituții bănci/servicii, terenul liber din jurul construcțiilor este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,50 NMN și 109,80 NMN.

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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 900 m față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, 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.

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

$\pm 0,00$ m... $-0,80$ m – Umplutură;

- $0,80$ m... $-2,00$ m – Argilă prăfoasă, maronie, cu intercalații de cărămidă în suprafață, tare;

- $2,00$ m... $-4,00$ m – Argilă prăfoasă, maronie, tare;

- $4,00$ m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate medie.

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.

Recomandări:

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la cota terenului sistematizat.

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:

$$p_{conv} = 275,00 \text{ kPa};$$

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

2.4. Circulația

Principala cale de circulație în zonă este Str. Episcopiei, drum de categoria III, cu prospectul carosabil de 23 m în zona amplasamentului studiat, cu 2 benzi de circulație pe sens între Str. Lucian Blaga și Str. Vârful cu Dor, respectiv cu sens unic între Str. Lucian Blaga și Str. Horia, unde prospectul general se reduce la 12 m. În zona studiată, Str. Episcopiei are carosabilul de lățime 7,00 m, suplimentat de o bandă de viraj la dreapta, alei pietonale, piste de bicicletă și zone verzi de o parte și de alta a carosabilului și este relativ intens circulat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan" și "căi de comunicație" rutieră. Terenul studiat are formă relativ dreptunghiulară, cu frontul stradal de lățime 16,53 m și adâncimea de cca. 45,75 m și este accesibil dinspre Str. Episcopiei. Suprafața terenului este de 789 conform Extras CF nr. 322601 Arad.

Clădirea S+P+1, "casă" conform Extras CF nr. 322601 Arad, a avut diverse funcțiuni de-a lungul timpului, în principal cu scop administrativ: birouri ale Armopan S.A., cu o unitate redusă de producție panificație, sediu bancă (Romexterra și Patria). De câțiva ani însă, clădirea este neutilizată.

Funcțiunea propusă – mixtă: locuințe colective și servicii – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, încadrându-se armonios între funcțiunile existente în zonă.

Zona studiată este situată în centrul Mun. Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad.

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

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 322601 Arad, și anume "construcții de locuințe". Conform ridicării topografice, terenul este ocupat cu o construcție cu funcțiune comercială S+P+1 în suprafață construită de 348 mp și desfășurată de 1.029 mp.

Terenul este proprietatea persoanei juridice S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

În Extrasul CF nr. 322601 Arad este notat drept de ipoteca legala în favoarea SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul B-dului Revoluției, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentul studiat (cca. 700 m spre sud-est – zona Teatru).

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- o existența pe limitele de proprietate a unor calcane care impun soluții arhitecturale care să permită însorirea optimă a clădirii studiate și extinderii propuse.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Episcopiei există rețele edilitare subterane și aeriene de alimentare cu energie electrică joasă tensiune.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, și anume clădiri pentru instituții și servicii, locuințe în clădiri cu parter comercial, majoritatea prezentând o valoare istorică și arhitecturală în zona studiată, o parte a acestora fiind înscrise pe Lista monumentelor istorice din județul Arad, ce cuprinde monumentele istorice din județul Arad înscrise în Patrimoniul cultural național al României.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 900 m est de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

În zona studiată există valori de patrimoniu ce necesită protecție, și anume clădirea învecinată la vest (Str. Episcopiei nr. 28): "Casă de raport Gets Laszlo" S+P+2, construită în 1908, Jugendstil, arh. Kover Tibor).

Zona prezintă un potențial turistic important, Str. Episcopiei fiind marcată de numeroase clădiri monument sau cu valoare arhitecturală. Zona nu prezintă potențial balnear.

Nu există **disfuncționalități** remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului, zona fiind dotată cu toate utilitățile edilitare necesare.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din Mun. Arad nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, investiția este binevenită pentru a completa dezvoltarea unei zone cu un potențial considerabil. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, adaptând prevederi ale PUG aprobat și PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, la potențialul zonei și pieței imobiliare.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010:

- conform Raportului consultării și informării publicului etapa 1 pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ (nr. ad. 17731/A5/18.04.2023): documentația *Studiu oportunitate* nu a fost consultată de nici o persoană și nu au fost formulate obiecții, astfel că a fost emis Avizul de oportunitate nr. 18 din 05.05.2023
- conform Raportului informării și consultării publicului etapa a 2-a – consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ (nr. ad.41285/A/27.7.2023): documentația nu a fost consultată de nici o persoană și nu au fost înregistrate sesizări, astfel că se va putea începe circuitul legal de avizare PUZ.

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

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 2 conform PUG aprobat.

Conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, amplasamentul se situează în **ZIR nr. 2, SIR nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99**. Prevederile pentru această subzona funcțională au fost detaliate la cap. 1.3.

Principalele prevederi care au fost preluate în prezenta documentație sunt:

• ISfb III 99	-	Construcție financiar-bancară existentă, sucursala băncii MKB Romexterra Bank cu regim mic de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare
----------------------	---	--

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

d) locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la aliniatul 3);

e) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

f) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

și a căror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III – imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a zonelor verzi de pe domeniul public și din incintă, sau dezvoltarea în incintă a unor noi zone verzi, amenajate, valoroase.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,20 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vîrtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50 m – 5,00 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent – de tip poartă uscată – dinspre Str. Episcopiei.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară în incintă:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare drum acces carosabil la parcaje, dinspre Str. Episcopiei, prin poarta uscată existentă
- lucrări de platforme parcaje autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale în incintă
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcajele necesare vor fi amenajate astfel:

- 1,5 parcaje / unitate locativă
- 2 parcaje pentru spațiile comerciale/ servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii

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

Se propune modificarea funcțiunii existente a incintei, din "instituții de interes public" în **zonă mixtă – servicii și zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil** și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective și servicii** (comerț, servicii, birouri, etc.). **Funcțiunile complementare** locuirii și serviciilor sunt: birouri, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **servicii turism de tip B&B**.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că acestea se regăsesc pentru majoritatea imobilelor din zona studiată. Reglementările propuse vor fi armonizate cu cele existente, în vederea funcționării lor optime în cadrul zonei studiate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: perimetrul maxim de construibilitate propus permite menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L", dar permite și remodelarea corpului de clădire înspre curtea imobilului împreună cu reconfigurare etaje prin realizarea unui nivel nou care se încadrează în înălțimea la streasina actuală și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă – servicii și rezidențial, în regim maxim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil. Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pastrandu-se înălțimea maximă la coama existentă și se poate realiza pe unul sau doua nivele, în interiorul volumului podului existent. POT existent NU SE MĂREȘTE. Nu este obligatoriu să fie realizat subsol, acesta se va menține sau nu.
- b) dotări tehnico-edilitare și rețele de incintă, redimensionare branșamente/ racorduri existente la rețelele edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme parcaje, parcaje subterane
- e) alei pietonale, loc de joacă
- f) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **21.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la redimensionarea unor branșamente/ racorduri, dacă este cazul. Accesul carosabil existent, dinspre Str.

Episcopiei spre parcajele propuse în incinta reglementată, nu se modifică ca și poziționare în urma soluțiilor propuse prin prezenta documentație.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **789 mp** conform Extras CF nr. 322601 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea funcțiunii existente din zonă servicii de interes public în zonă cu **funcțiune servicii generale și funcțiune rezidențială** (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și armonizarea acestora cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. **Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fara a se depasi cota actuala a coamei, respectiv +15,05 m (+124,38 NMN).**

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, funcțiunile propuse fiind armonizate în cadrul aceleiași clădiri.

Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+2E+pod mansardabil

Sc = max. 348 mp

Sd = max. 1.578 mp

Se va menține aliniamentul la cornișă al clădirii existente la frontul stradal. Pe înălțimea acesteia (Hcornișă = 10,35 m respectiv +119,68NMN), se poate introduce un etaj suplimentar. Perimetrul maxim de construibilitate propus permite atât remodelarea laturii nordice a construcției existente, rezultând o construcție cu forma dreptunghiulară, avantajând atât clădirea vecină aflată la vest de proprietate, dar și menținerea formei actuale a clădirii, fără modificare POT. Este estimat că pot fi amenajate în clădirea rezultată un **minim** de 3 apartamente locuit la nivelele superioare plus spațiu comerț/servicii la parter și un **maxim** de 6 apartamente de locuit la nivelele superioare, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului. Apartamentele vor avea minim suprafața construită prevăzută în legislație, respectiv maximum suprafața unui nivel întreg, în principiu sunt avute în vedere apartamente premium, cu suprafețe utile/construite generoase.

Nu este obligatoriu să fie menținut/ realizat subsol, acesta se va menține sau nu în funcție de soluția introducerii unui nivel suplimentar pe înălțimea de la frontul stradal a clădirii, de 10,35 m.

Terenul va fi amenajat cu parcaje, zone pietonale, zone verzi. Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 %.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 789 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 789 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	348.00	44.11%	0.00	0.00%
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	441.00	55.89%	0.00	0.00%
Construcție cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - PROPUS	0.00	0.00%	348	44.11%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUS	0.00	0.00%	197	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare - PROPUS	0.00	0.00%	244	30.89%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 21.500 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 21.500 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Cai de comunicatii rutiere	5.800	26,98%	5.800	26,98%

Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	348	1,62%	0,00	0,00%
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	441	2,05%	0,00	0,00%
Zona de locuinte si servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	56,62%	12.173	56,62%
Zona institutii/servicii - existent	1.996	9,28%	1.996	9,28%
Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	3,45%	742	3,45%
Zona de servicii si locuinte colective - propus	0,00	0,00%	789	3,67%
TOTAL GENERAL	21.500	100,00%	21.500	100,00%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	44,11 %	44,11 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,30	2,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. C.F. nr. 322601 Arad, nr. cad 322601	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **S+P+2E+pod mansardabil**, cu înălțime maximă la streșina de 10,35 m (+119,68 NMN) și o înălțime maximă la coama de 15,05 m (+124,68 NMN).

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea existentă pe teren este amplasată la frontul stradal, pe care îl ocupă integral, fiind parte a unui front continuu. În incintă, clădirea se dezvoltă perpendicular pe direcția străzii, pe latura stângă a terenului, formând un ansamblu în forma literei "L". Perimetrul maxim de construibilitate propus permite atât remodelarea laturii nordice a construcției existente, rezultând o construcție de formă dreptunghiulară, avantajând atât clădirea vecină aflată la vest de proprietate, dar și menținerea formei actuale, în "L", a clădirii. În ambele variante, amprenta la sol a clădirii rezultate se poate încadra în perimetrul maxim de construibilitate propus, dar **nu va depăși sub nici o formă valoarea POT existentă.**

Totodată, se dorește reconfigurarea etajelor prin realizarea unui nivel nou, care se încadrează în înălțimea la streșina actuală (+10,35 m), rezultând un regim maxim de înălțime S+P+2E + pod mansardabil. Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau două nivele, păstrându-se înălțimea maximă la coama existentă, (+15,05 m).

Diferența de suprafață ce depășește POT 44,11 % (cca. 51 mp) din cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus va putea fi destinată zonelor verzi și/sau parcajelor, aleilor pietonale.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel, conform perimetru maxim de construibilitate propus:

- se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja conform Prevederi Cap. 3.5.4. Regimul de înălțime
- spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate;
 - o posibilitatea luată în calcul de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente)
 - o menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate
- spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E + pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fara modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.**

Pe înălțimea clădirii de la frontul stradal, în prezent S+P+1 (Hcornișă = 10,35 m), se permite introducerea unui etaj suplimentar, fără a fi modificată cota cornișei fațadei principale (+10,35 m, respectiv +119,68 NMN), respectiv noul front stradal poate să aibă regim de înălțime maxim S+P+2E. Se va respecta cota actuală a cornișei.

- **menținere cotă cornișă la frontul stradal existentă și propusă: + 10,35 m (+119,68 NMN);**
- **înălțime maximă la coama existentă și propusă: + 15,05 m (+124,38 NMN).**

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. max. existent și propus : 44,11 % (nu se modifică)**
- **C.U.T. max. propus : 2,00**

3.5.6. Plantatii

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 197 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

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

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la obiectele sanitare montate în locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Episcopiei.

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

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

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

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Episcopiei.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, dispuse pe partea opusă a Str. Episcopiei.

Branșamentul existent se va menține sau va fi re-dimensionat, după caz, pentru alimentarea unor centrale termice cu funcționare pe gaz metan, dar se va lua în calcul și furnizarea energiei termice necesară încălzirii spațiilor rezultate provenind de la pompe de căldură sau alte soluții similare/ energie regenerabilă.

În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 90 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face fie prin branșament nou la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe Str. Episcopiei, fie prin utilizarea branșamentului existent (se va determina la faza DTAC). Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran și firdă principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal și branșament subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Pentru locuințele colective propuse va fi amenajată în cadrul parcelei o zonă gospodărească pentru pubele colectare deșeuri, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linia tramvai care deservește zona centrală, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 700 m spre sud-est) – stația Teatru.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate cca. 1,5 locuri parcare / unitate locativă, după cum a fost solicitat prin Adresa nr. 24438/31.05.2022 a Serviciului Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente a Primăriei Mun. Arad. Parcajele necesare vor fi amenajate orientativ astfel:

- 1,5 parcaje / unitate locativă
- 2 parcaje pentru spațiile comerciale/ servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – B-dul Revoluției, la o distanță de cca. 700 m – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Pentru funcțiunile propuse (rezidențială și servicii) nu sunt necesare perdele de protecție.

În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 25,00% pentru funcțiunea rezidențială.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Zona studiată este situată în ansamblul urban al Mun. Arad conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

În zona strict studiată nu există bunuri de patrimoniu care să se regăsească în LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015, dar **casa de raport Gets Laszlo S+P+2**, construită în 1908, Jugendstil, arh. Kover Tibor, la adresa Str. Episcopiei nr. 28, este menționată ca și construcție existentă cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

În zonă există potențial turistic, datorită clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală care definesc împreună Str. Episcopiei. De-a lungul Str. Episcopiei există un număr redus, din păcate, de servicii pentru turism și alimentație publică de tip cafenele, baruri, restaurante.

Zona nu deține potențial balnear. Existența clădirilor cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală conferă un real potențial turistic zonei, ce ar putea atrage un flux mare de oameni, cu condiția restaurării, renovării și punerii în valoare și a clădirilor rămase ne-renovate, completate de dezvoltarea de servicii care să susțină turismul.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru instituții publice și servicii, locuire de tip urban (UTR nr. 2). Se va acorda o pondere mai mare locuiri în cadrul incintei, serviciile fiind propuse ca funcțiune secundară, ocupând parterul clădirii, în principal la frontul stradal.

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

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește calcanul existent pe limita estică de proprietate, s-a luat în calcul ca în cazul demolării parțiale a corpului de tip apendice din curte, extinderea clădirii cu menținerea POT existent se va dezvolta în această zonă a terenului, alipindu-se la calcanul existent.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- străzile Episcopiei, Mărășești, Octavian, Goga, de interes local
- Spitalul Clinic Județean Arad – Secția Clinică Medicală Psihiatrie, de interes județean
- dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local

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

- acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (stăzile Episcopiei, Mărășești, Octavian, Goga), terenuri proprietate privată a statului de interes județean (Spitalul Clinic Județean Arad – Secția Clinică Medicală Psihiatrie) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

Amenajarea acceselor carosabile și extinderea rețelelor existente/ bransamente, racorduri, se vor realiza din fonduri private, parțial pe domeniul public.

3.9.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se adaptează la prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității și ale PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014. Prevederile actualului PUZ propun funcțiunea **locuire colectivă și servicii** într-o zonă în care aceste două funcțiuni, completate cu instituții publice, sunt preponderente. Remodelarea, renovarea și refuncționalizarea construcției existente va completa din punct de vedere funcțional zona, dar va contribui și la evidențierea valorii arhitecturale a frontului continuu de clădiri și a ansamblului care definește Str. Episcopiei.

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

- bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente sau re-dimensionarea acestora
- funcțiune locuire colectivă și servicii.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei centrale a Mun. Arad, asigurând continuarea revitalizării unei zone cu un real potențial.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a asigurării utilităților tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism:

ari de una BALOGH RUR-DE



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO
18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE
EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE
DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN
CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ –
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL
Amplasament: Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26
Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
Pr.nr. 278/2022
Faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 2 AFERENT "EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

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

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

- **modificarea funcțiunii existente a zonei conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, din "construcție financiar-bancară", respectiv zonă servicii de interes public, în "zonă mixtă: servicii și rezidențial"**
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă mixtă: servicii și rezidențial regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.

Zona studiată are suprafața de **21.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- redimensionarea unor bransamente/ racorduri, dacă este cazul, bransamente noi, după caz

Incinta studiată are suprafața de **789 mp** conform CF nr. 322601 Arad, nr. cad 322601. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din zonă servicii de interes public în **zonă mixtă: servicii/ comerț și rezidențial (locuințe colective)** în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și la armonizarea acesteia cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. Se estimează un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **locuire colectivă și servicii în regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.**

Funcțiunile complementare acesteia sunt: birouri, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții zonei este servicii turism de tip B&B și alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Zona studiată este situată în ansamblul urban al Mun. Arad conform Anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

În zona strict studiată nu există bunuri de patrimoniu care să se regăsească în LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015, dar **casa de raport Gets Laszlo S+P+2**, construită în 1908, Jugendstil, arh. Kover Tibor, la adresa Str. Episcopiei nr. 28, este menționată ca și construcție existentă cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

În zonă există potențial turistic, datorită clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală care definesc împreună Str. Episcopiei. De-a lungul Str. Episcopiei există un număr redus, din păcate, de servicii pentru turism și alimentație publică de tip cafenele, baruri, restaurante.

Zona nu deține potențial balnear. Existența clădirilor cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală conferă un real potențial turistic zonei, ce ar putea atrage un flux mare de oameni, cu condiția restaurării, renovării și punerii în valoare și a clădirilor rămase nerenovate, completate de dezvoltarea de servicii care să susțină turismul.

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 143/13.02.2023**, eliberat de Primăria Mun. Arad:

Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 10651/20.06.2023**:

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/tehnică-economică pentru utilitățile publice de apă canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

Dupa caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zona sunt figurate informativ pe plansa(e) Dvs. restituita(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegatii operatorului, care vor fi convocați pe santier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

- Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare - autorizare - execuție – recepție – contractare - furnizare, în baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare înaintata(e) de proprietar(i) ori imputernicitul (imputernicitii) legal(i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Solutie Tehnica.
- Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apă și canalizare

Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., nr. 17546679/09.06.2023**:

- Se vor respecta Ordinul 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.), propuse a se construi;
- Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru 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.
- LUCRARILE DE EXTINDERE, SUPRAETAJAREA, a cladirii ex., se vor face NUMAI dupa scoaterea de sub tensiune a bransamentului de catre UT ARAD, in baza unei comenzi si pe cheltuiala beneficiarului;
- La predarea amplas. se va convoca in scris deleg. UT ARAD;
- La modernizarea cladirii, se va avea in vedere ca sa nu fie afectata constructia si functionalitatea firidei si conductorului electric pozat pe peretii si in peretii cladirii existente;
- Este interzisa exec. de sapaturi mecaniz. la dist. Mai mici de 1,5m fata de LES ex. dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES ex.;
- Dist. de sig. mas. in plan orizontal intre LES 20kV, LES 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al fundatiilor pr. va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00;
- Daca se constata ca nu pot fi respectate distantele minime stabilite de prescriptiile tehnice in vigoare si de prezentul aviz, se vor sista lucrarile, se va convoca proiectantul si delegatul centrului gestionar al instalatiilor UT ARAD, str. I. Maniu, nr. 65-71 pentru a stabili noi masuri, acestea consemnandu-se in acte incheiate intre cei mentionati;

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. aviz tehnic de racordare.

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 143/13.02.2023, respectiv pana la data de 13.02.2025.

Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.

Se va respecta avizul favorabil pentru documentatia P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **CENTRALA ELECTRICA DE TERMIFICARE HIDROCARBURI s.a. nr. 2057/11.06.2024**, condiționat de:

- Se vor respecta prevederile Legii 325/2006 „Legea energiei”, a HCLM Arad nr. 423/2023, a normativelor 113/2015 si 19/2015 fata de reseaua de termoficare existenta;
- Nu se va deteriora reseaua de termoficare din subsolul imobilului;

Se vor respecta conditiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligatiile titularului prevazute in **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 11831/24.07.2023**, emisă de APM ARAD, după cum urmează:

Condițiile de realizare a planului:

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

1) Protectia calitatii 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 bazinele vidanjabile se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare;
- apele pluviale evacuate în bazinul de retenție se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr. 118/2002 cu completările și modificările ulterioare.;

2) 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);

3) 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.).

4) Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 aprobată cu modificări prin legea nr. 17/2023. privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

5) Protecția biodiversității:

- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute pe domeniul public spații verzi și plantate, în funcție de categoria aceasta, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde tufărișurile sau vegetația ierboasă prezenta pe amplasament;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediu acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin legea nr. 17/2023, cu completările și modificările 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 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Se va respecta avizul de principiu pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **DELGAZ GRID nr. 214671389/10.06.2024:**

- Prezentul aviz nu autorizează executarea condițiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor;

Conform **acordului favorabil de securitate la incendiu emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 322761/12.07.2023**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

Conform **acordului favorabil de protecție civilă emis de către I.S.U.J. „Vasile Goldiș” – Arad, nr. 322760/12.07.2023**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.

Conform **Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, nr. 356/29.06.2023**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

Se va respecta **avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 18349/03.07.2023:**

- Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru înălțimi ce depășesc 15 metri, întrucât orice înălțime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale;
- Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară D.T.A.C.+D.T.O.E.), amenajare acces și bransarea la utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.), însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz;
- Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.
- Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor de decurg din acesta.

Se va respecta **avizul pozitiv conditionat pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de Orange Romania S.A., nr. AFO573648/14391/13263/01.10.2024:**

Condiții tehnice:

- Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitarea asistenței la predarea amplasamentului.

Condiții speciale:

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

Conditie obligatorie de respectat:

- Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.
- Pentru a preintampina deteriorarea oricaror retele de telecomunicatii existente in zona lucrarilor dumneavoastra se poate solicita acordarea asistentei tehnice.

Se va respecta avizul favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ, ref. int. 29411/07.12.2023:

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 143 din 13.02.203;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 19,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 128,88 m (109,88 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 19,00 m inaltimea maxima a constructiei);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Organizarea de santier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru aceasta se va solicita avizul AACR ulterior;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.
- 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.

Se va respecta avizul de principiu pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, nr. Ad. 62637/Z1/24.08.2023, cu condițiile suplimentare:

- Pe toată durata execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

- Pe toata durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primaria Municipiului Arad;
- Se respectă Documentația PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 201/2014, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr. 143 din 13.02.2023;
- Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

Se va respecta **avizul de principiu favorabil pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad, nr. 161.286/21.06.2024:**

- Obligatorietatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce face obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului 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.

Se va respecta **Avizul nr. 211/U/11.09.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad, nr. 161.286/21.06.2024: fără condiții.**

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Limita de proprietate la frontul stradal este înspre Str. Episcopiei.

- construcția propusă spre remodelare este amplasată pe aliniamentul de la frontul stradal – se va menține acest aliniament;
- spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate;
 - o posibilitatea luată în calcul de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente)
 - o menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate
- spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

– construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Episcopiei.

Lucrările rutiere propuse constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate dinspre Str. Episcopiei, la fontul stradal. Se va menține acest aliniament.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate;
 - o posibilitatea luată în calcul de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente)
 - o menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate

- spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Episcopiei.

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Realizarea de curți închise pe toate laturile de construcții etajate, nu se recomandă. În cazurile în care aceste curți există deja, sau dacă se prevăd totuși asemenea curți, în care autospecialele de intervenție ale pompierilor nu au acces, este necesară asigurarea posibilităților de salvare a persoanelor din clădire prin ferestre sau goluri ale fațadelor construcției accesibile pentru intervenția serviciilor și unităților de pompieri, marcându-se corespunzător, astfel încât să fie ușor de recunoscut în caz de incendiu.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime – nu este cazul (curtea interioară are suprafața de 446 mp).

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil)/ pentru a doua latură a construcțiilor, se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

• Utilizări interzise

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fara modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.**

Pe înălțimea clădirii de la frontul stradal, în prezent S+P+1 (Hcornișă = 10,35 m), se permite introducerea unui etaj suplimentar, fără a fi modificată cota cornișei fațadei principale (+10,35 m respectiv +119,68 NMN), respectiv noul front stradal poate să aibă regim de înălțime P+2E. Se va respecta cota actuală a cornișei.

- Menținere cotă cornișă la frontul stradal existentă și propusă: + 10,35 m (+119,68 NMN);

- Înălțime maximă la coama existentă și propusă: + 15,05 m (+124,38 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- P.O.T. 44,11 % (existent, se menține)
- C.U.T. 2,00

Clădirea existentă pe teren este amplasată la frontul stradal, pe care îl ocupă integral, fiind parte a unui front continuu. În incintă, clădirea se dezvoltă perpendicular pe direcția străzii, pe latura stângă a terenului, formând un ansamblu în forma literei "L". Perimetrul maxim de

construibilitate propus permite atât remodelarea laturii nordice a construcției existente, rezultând o construcție de formă dreptunghiulară, dar și menținerea formei actuale, în "L", a clădirii. **În ambele variante, amprenta la sol a clădirii rezultate se poate încadra în perimetrul maxim de construibilitate propus, dar nu va depăși sub nici o formă valoarea POT existentă.**

Diferența de suprafață ce depășește POT 44,11 % (cca. 51 mp) din cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus va putea fi destinată zonelor verzi și/sau parcajelor, aleilor pietonale.

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

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

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1,5 locuri parcare / apartament cu destinație locuire, suplimentate cu 2 parcaje pentru spațiile comerciale/ servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuințe colective – se vor amenaja spații verzi în suprafață totală de minim 25,00 %. Se va asigura min. 2,00 mp/ locatar.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 197 mp), astfel:

- min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 50 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

Împrejurimi:

Terenul reglementat este delimitat de calcane și împrejurimi existente. Astfel, nu sunt necesare împrejurimi noi. Se pot monta panouri decorative pe calcanele existente, fără a le afecta în vreun fel stabilitatea și structura de rezistență.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația unități locuire colectivă și servicii/ comerț cu regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil "Lmc 2a" (afereț UTR nr. 2).

Subunități:

Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei

P 2a – zonă parcaje locuire colectivă și servicii

SP 2a – zone verzi amenajate

PG 2a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

1. Obiective și modalități de operare

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

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire colectivă și servicii/ comerț cu regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil**.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi
- birouri, servicii, comerț (funcțiuni complementare locuirii)

2.3. Utilizări permise cu condiții

- alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului
- servicii turism de tip airbnb

2.4. Utilizări interzise

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

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lmc 2a – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil

- P.O.T. maxim propus: 44,11 % (existent, se menține)
- C.U.T. maxim propus: 2,00
- Regim maxim de înălțime **S+P+2E+pod mansardabil** cu respectarea următoarelor condiții: **Menținere cotă cornișă la frontul stradal existentă și propusă: + 10,35 m (+119,68 NMN); Înălțime maximă la coama existentă și propusă: + 15,05 m (+124,38 NMN).**
- Spațiu verde minim 25 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată pe domeniul privat

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI SERVICII/ COMERȚ (Lmc 2a)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil
- funcțiuni complementare: birouri, servicii, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: alimentație publică la parter, cu o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului, servicii turism de tip airbnb

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă, spălătorie auto
- orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea**

înălțimii coamei existente (+15,05 m respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei

- Pe înălțimea clădirii de la frontul stradal, în prezent S+P+1 (Hcornișă = 10,35 m), se permite introducerea unui etaj suplimentar, fără a fi modificată cota cornișei fațadei principale (+10,35 m respectiv +119,68 NMN), respectiv noul front stradal poate să aibă regim de înălțime maxim S+ P+2E.
 - Menținere cotă cornișă la frontul stradal existentă și propusă: + 10,35 m (+119,68 NMN);
 - Înălțime maximă la coama existentă și propusă: + 15,05 m (+124,38 NMN).

Regim de aliniere:

- se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja
- spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate;
 - o posibilitatea luată în calcul de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente)
 - o menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate
- spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.
- **Parcarea autovehiculelor**
- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- vor fi prevăzute min. 1,5 locuri parcare/apartament cu destinație locuire pe terenul privat, suplimentate cu 2 parcaje amenajate în incintă pentru unitățile spații comerciale/ servicii propuse la parter.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate
- minim 25,00%, conform prevederi HCLM Arad nr. 572/26.10.2022

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. max. propus : 44,11 % (existent, se menține)
- C.U.T. max. propus : 2,00

Subunități:

Lmc 2a – locuire colectivă

- destinație: locuințe colective max. S+P+2E+pod mansardabil (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol, dar nu este obligatoriu) și servicii/ comerț
- construcțiile existente se vor menține, modifica, extinde și supra-etaja până la regimul maxim de înălțime prevăzut, cu menținerea POT existent (44,11%)

Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei

- se va asigura accesul carosabil la terenul studiat prin poarta uscată existentă

P 2a – Zonă parcaj pe parcelă

- vor fi prevăzute min. 1,5 locuri de parcare/ apartament cu funcțiune locuire pe domeniul privat, în cadrul incintei reglementate, suplimentate cu 2 parcaje amenajate în incintă pentru unitățile spații comerciale/ servicii propuse la parter.

SP 2a – Zone verzi amenajate

- se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar
- se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de **minim 25,00 % (min. 197 mp)**, astfel:
 - min. 4 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 50 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 50 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

PG 2a – Zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitară

- se va amenaja o platformă gospodărească unitară, amplasată pe o dală beton impermeabilă, dotată cu robinet apă și canalizare menajeră, în vederea igienizării sale periodice; platforma gospodărească va fi împrejmuită pe min. 3 laturi

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO
18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE
SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -
SERVICII ȘI REZIDENȚIAL

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Episcopiei nr. 26

Beneficiar:

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Pr.nr.

278/2022

Faza:

P.U.Z.

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 16/....., 8/ 02.02.2022
Arhitect Șef

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"
- Amplasament: Mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, jud. Arad; C.F. nr. 322601 Arad
- Număr proiect: 278/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L., S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Costurile integrale pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre Beneficiar/ Proprietar/Elaborator PUZ.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- amenajare accese rutiere si pietonale, daca este cazul;
- construcții noi;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platforme carosabile și parcaje;
- trotuare de incintă;
- amenajare zone verzi;

b. Obținere Autorizație de Construire pentru bransamente la utilitati si construcții noi

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

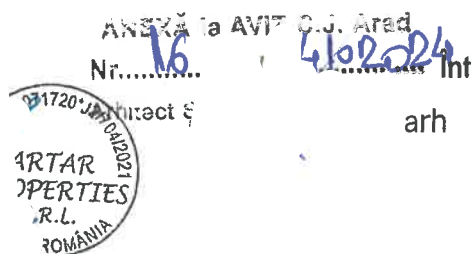
e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară

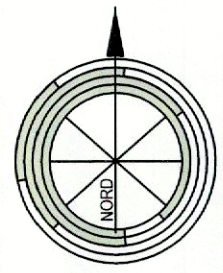
LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Etapa I - Aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"	Ianuarie 2025	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
Etapa II - Obținere Certificat de Urbanism pentru investitia "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL" pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi)	Ianuarie 2025	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. / Titularul de investitie
Etapa III - Obținere Autorizatie de construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei (bransamente la utilitati si constructii noi) "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"	Aprilie 2025	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. / Titularul de investitie
Etapa IV - Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru investitia "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"	Aprilie 2025	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. / Titularul de investitie
Etapa V - Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru investitia "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"	Aprilie 2028	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. / Titularul de investitie
Etapa VI - Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară pentru investitia "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINTIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA – SERVICII SI REZIDENTIAL"	Mai 2028	S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. / Titularul de investitie

Înșușit:

S.C. ARTAR PROPERTIES S.P.

adm. Thellmann Claudiu

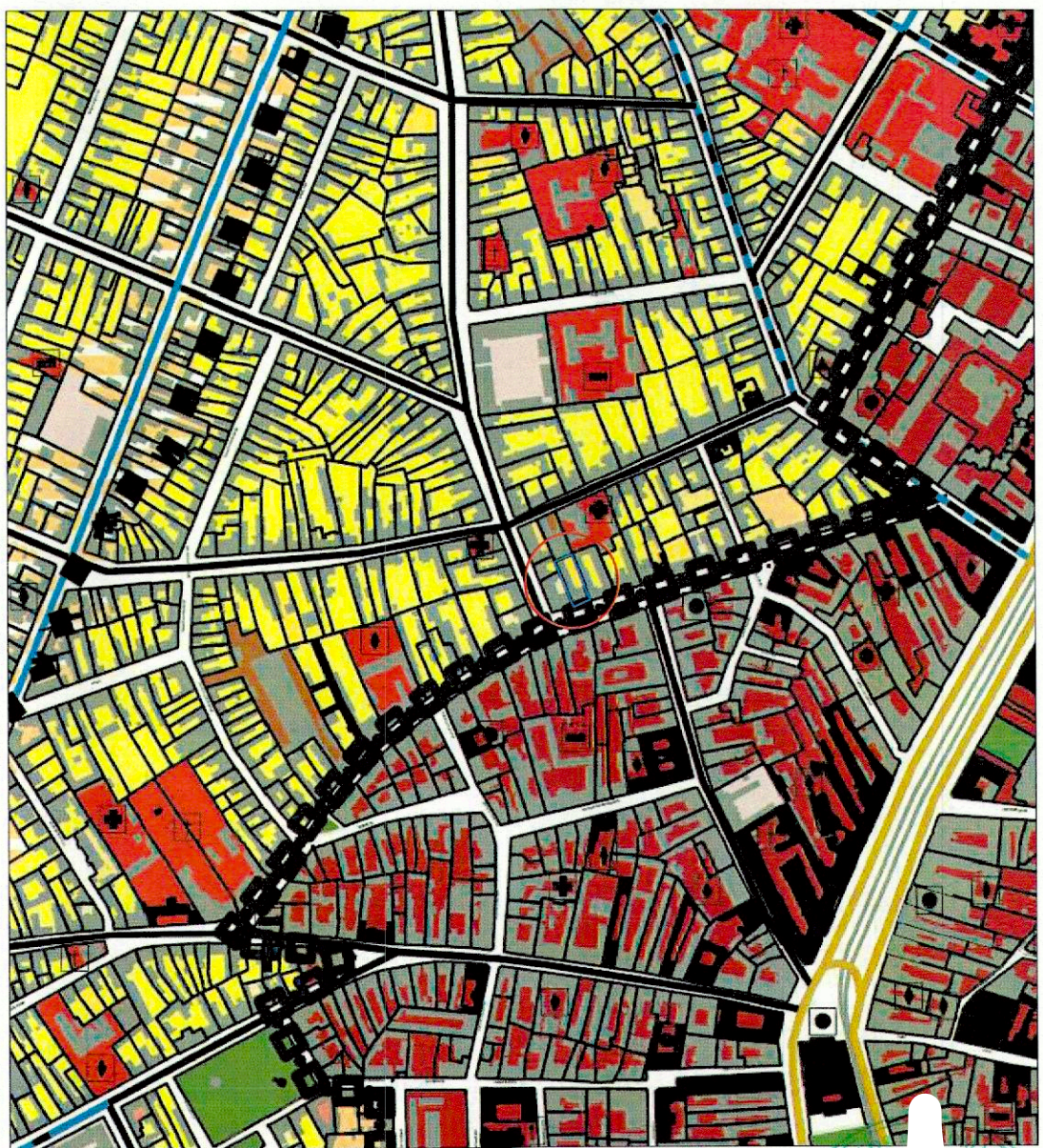




PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

0 INCADRARE IN ZONA



PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE - Reglementari urbanistice propuse

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 789 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
 Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.



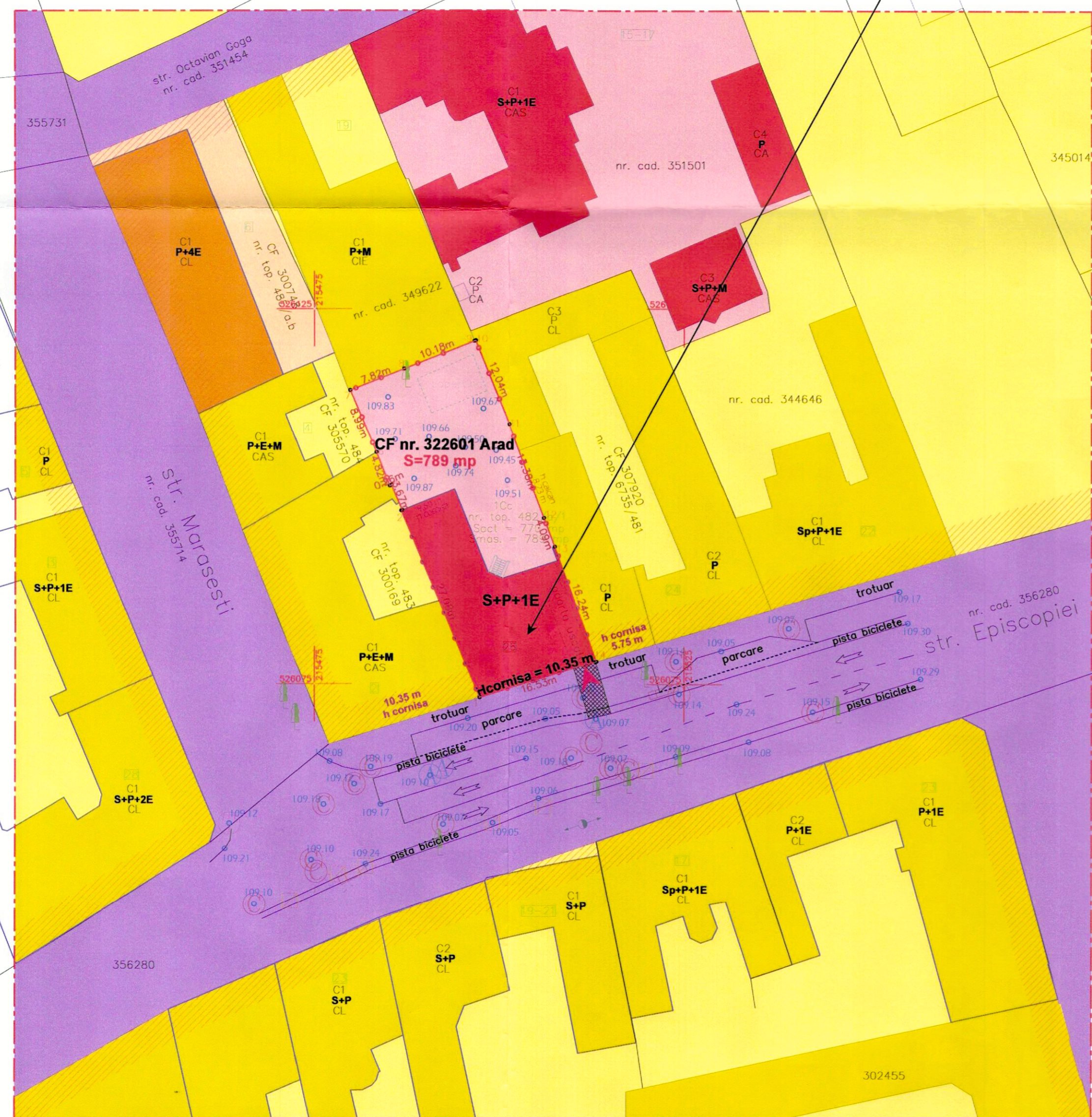
S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 410000, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/125/2017, C 18832512 tel. 0749.122.027, e-mail: tara.plan@tara.plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tuțu Andreea Desenat arh. Holomei Oana		Pr. nr.: 278/2022 ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad Scara: - OBIECT: - DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA	
		P.U.Z. Nr. plansa 00A	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.524	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.664	215496.630	0.175
10	526120.750	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)=789.09sq.m P=125.422m

ISfb 99 - Construcție financiar-bancară cu regim mic de înălțime, conform PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
Circulații	-	-
Fond construit existent si utilizarea terenurilor	Existența pe limitele de proprietate a unor calcani care impun soluții arhitecturale care să permită însorirea optimă a clădirii studiate și extinderii propuse.	În ceea ce privește calcanul existent pe limita estică de proprietate, s-a luat în calcul ca în cazul demolării parțiale a corpului de tip apendice din curte, extinderea clădirii cu menținerea POT existent se va dezvolta în această zonă a terenului, alipindu-se la calcanul existent.
Spatii plantate si de protectie	Lipsa plantatii si spatii verzi amenajate in incinta.	Se vor asigura spatii verzi amenajate de incinta in procent de 25% din suprafata parcelei.
Utilitati	Terenul este bransat/racordat la utilitatile existente in zona (apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica), capacitatea acestora poate fi subdimensionata pentru noile propuneri.	Daca este cazul, se vor redimensiona bransamentele/racordurile la utilitati existente, pentru nevoile noilor obiective propuse.



PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

1 SITUATIA EXISTENTA

INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:5000



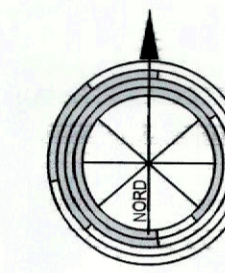
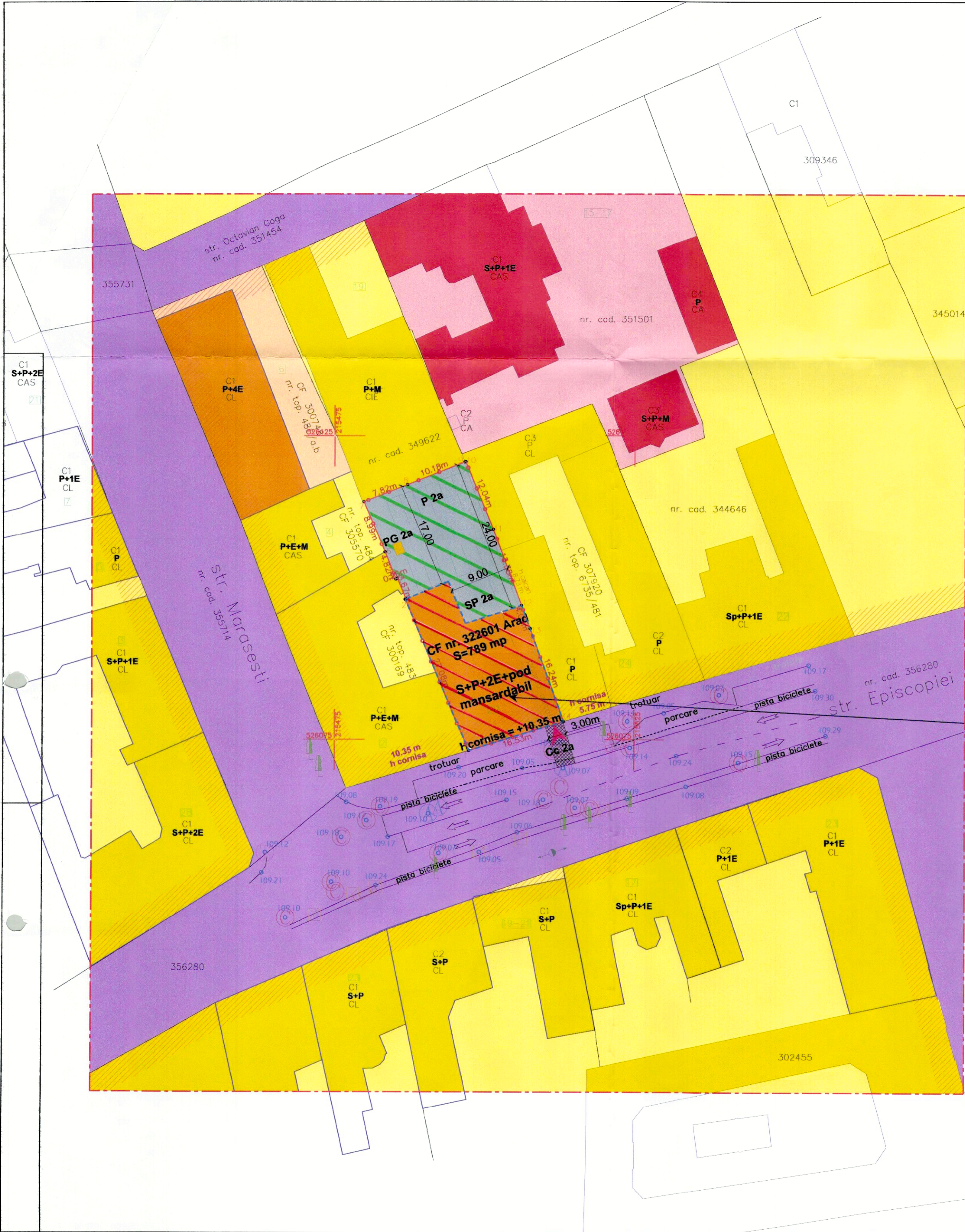
- LEGENDA**
- stâlp beton
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - aerisire gaz
 - capac vizitare apă
 - capac vizitare canal
 - rigolă
 - indicator rutier
 - copac
 - capac vizitare telefonie
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 789 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
 - Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII/SERVICIIL- EXISTENT



S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.J. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: tara.plan@gmail.com		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Sef proiect: arh. Balogh Doriana		Pr. nr.: 278/2022	
Proiectat: arh. Tuțu Andreea		Scara: 1:500	
Desenat: arh. Holomei Oana		OBIECT: SITUATIA EXISTENTA	
		ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad	
		P.U.Z. Nr. planșă 01A	

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 789 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	348.00	44.11%	0.00	0.00%
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	441.00	55.89%	0.00	0.00%
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - PROPOS	0.00	0.00%	348	44.11%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPOS	0.00	0.00%	197	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare - PROPOS	0.00	0.00%	244	30.89%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.500 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Cai de comunicatii rutiere	5.800	26,98%	5.800	26,98%
Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	348	1,62%	0,00	0,00%
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	441	2,05%	0,00	0,00%
Zona de locuinte si servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	56,62%	12.173	56,62%
Zona institutii/servicii - existent	1.996	9,28%	1.996	9,28%
Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	3,45%	742	3,45%
Zona de servicii si locuinte colective - propus	0,00	0,00%	789	3,67%
TOTAL GENERAL	21.500	100,00%	21.500	100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN ZONA REGLEMENTATA		EXISTENT	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	44,11 %	44,11 %
02.	Coeeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,30	2,00

Lmc 2a - Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului
Regim de inaltime: S+P+2E+pod mansardabil
H streasina: +10,35 m (+119,68 NMN)
H max. coama: +15,05 m (+124,38 NMN)

Cc 2a - acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
P 2a - zona parcaje locuire colectiva si servicii
SP 2a - zone verzi amenajate
PG 2a - zona platforme gospodaresti sau tehnico-edilitare

- stâlp beton
- capac vizitare canal
- colt de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

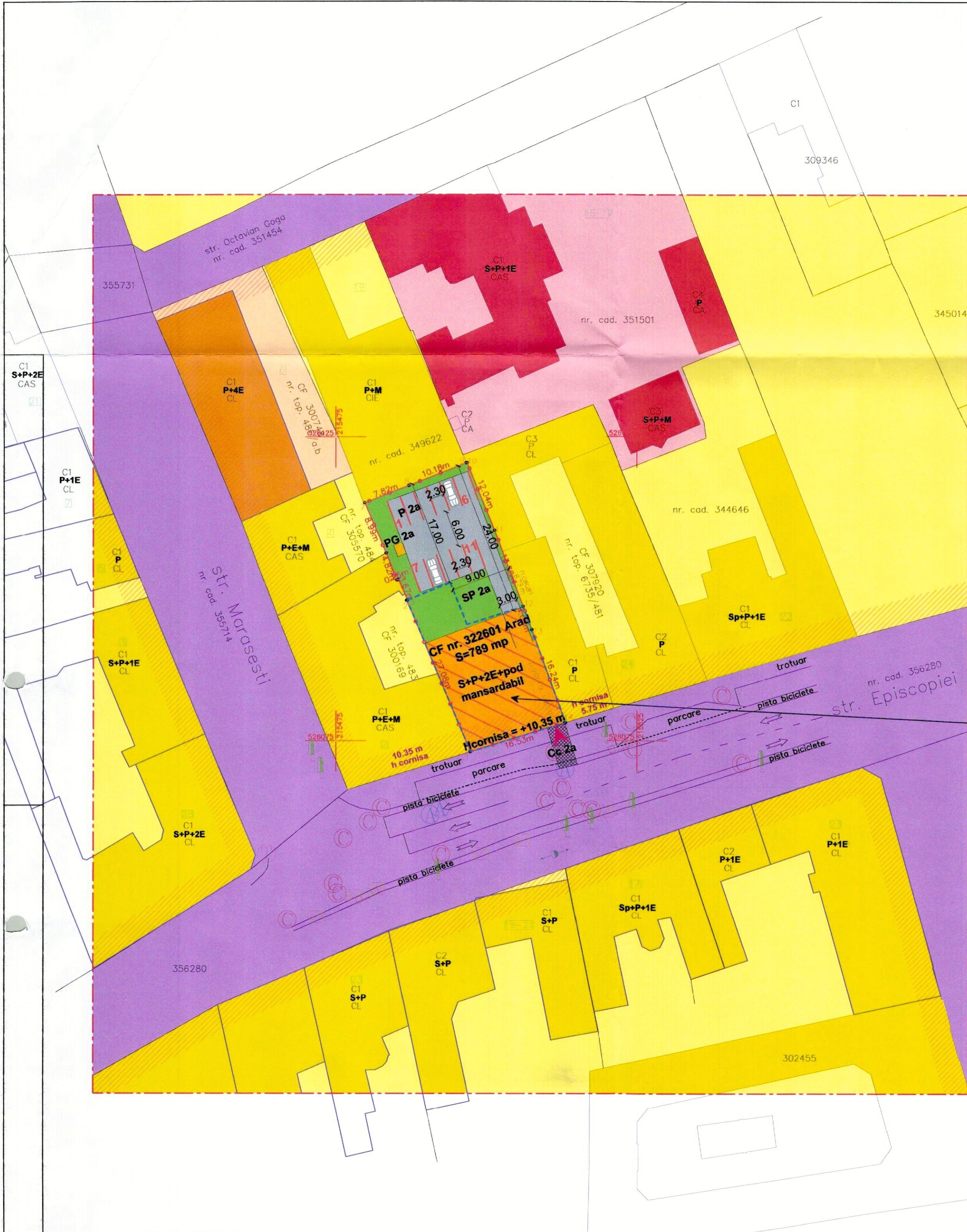
- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 789 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
 - Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE (include posibilitatea pastrarii formei actuale "in L" a cladirii, cu respectarea POT si CUT propuse)
- ACCES PROPRIETATE**
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului-EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului-EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII/SERVICII-EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPOS
 - ZONA ALOCATA PLATFORMELOR CAROSABILE, PARCARILOR SI ZONELOR VERZI DE INCINTA- PROPOS
 - ZONA PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE - PROPOS



S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.		Pr. nr.: 278/2022
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod po 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/7 tel.0749 e-mail: tara.plan@tara.plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"		
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	1:500	P.U.Z.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	OBIECT:	feb. 2023	
Desenat	arh. Holomei Oana	DENUMIRE PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr.plansa 02A

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 789 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	348.00	44.11%	0.00	0.00%
Amenajări aferente (parcări, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	441.00	55.89%	0.00	0.00%
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - PROPUȘ	0.00	0.00%	348	44.11%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUȘ	0.00	0.00%	197	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje și amenajările tehnico edilitare - PROPUȘ	0.00	0.00%	244	30.89%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.500 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Cai de comunicații rutiere	5.800	26.98%	5.800	26.98%
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	348	1,62%	0,00	0,00%
Amenajări aferente (parcări, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	441	2,05%	0,00	0,00%
Zona de locuințe și servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	56,62%	12.173	56,62%
Zona instituții/servicii - existent	1.996	9,28%	1.996	9,28%
Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	3,45%	742	3,45%
Zona de servicii și locuințe colective - propus	0,00	0,00%	789	3,67%
TOTAL GENERAL	21.500	100,00%	21.500	100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		
	EXISTENT	PROPUȘ
01. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	44,11 %	44,11 %
02. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,30	2,00

Lmc 2a - Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului
 Regim de înaltime: max. S+P+2E+pod mansardabil
 H streasina: +10,35 m (+119,68 NMN)
 H max. coama: +15,05 m (+124,38 NMN)

Cc 2a - acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
P 2a - zona parcaje locuire colectiva și servicii
SP 2a - zone verzi amenajate
PG 2a - zona platforme gospodaresti sau tehnico-edilitare

- ⊙ stâlp beton
- ⊙ capac vizitare canal
- ⊙ cotă de nivel
- ⊙ aerisire gaz
- ⊙ capac vizitare apă
- ⊙ capac vizitare canal
- ⊙ rigolă
- ⊙ indicator rutier
- ⊙ copac
- ⊙ capac vizitare telefonie

- #### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 789 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
 - Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE (include posibilitatea pastrării formei actuale "in L" a clădirii, cu respectarea POT și CUT propuse)
- ACCES PROPRIETATE**
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - PLATFORMA CAROSABILA - PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII/SERVICII- EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUȘ
 - ZONA VERDE DE INCINTA - MINIM 25% DIN SUPRAFATA TERENULUI - PROPUȘ
 - ZONA PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE - PROPUȘ



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO26882/2008 Tel. 0726 373 327		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.111 tel. 077.965.027		Pr. nr.: 278/2022	
Sef proiect arh. Balogh Doriana		Scara: 1:500	
Proiectat arh. Tuțu Andreea		OBIECT: POSIBILITATI DE MOBILARE	
Desenat arh. Holomei Oana		DENUMIRE PLANSĂ: *Plansa cu titlu de sugestie	
		P.U.Z. Nr. plansa 02.1A	
		Feb. 2023	

LEGENDA EDILITARE:

- AR — AR — - conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- CP — CP — - conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 - propusa
- CM — CM — - conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- LES — LES — - linie electrica subterana - propus
- GAS — GAS — - retea alimentare cu gaz natural - propus
- CP ● - camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- CM ● - camin menajer - propus
- SH - separator hidrocarburi
- AE — AE — - retea apa PEHD Ø 200 mm - existent
- CP — CP — - retea canalizare pluviala AZBØ 300 mm - existent
- CM — CM — - conducta canalizare menajera AZBØ 400 mm - existent
- LES — LES — - linie electrica subterana LES 0,4 kV - existent



PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE
MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

3 REGLEMENTARI EDILITARE

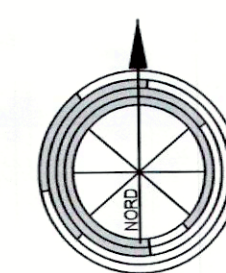
LEGENDA

- LIMITE**
- — — — — LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 789 mp, conit.: C.F. nr. 322601 Arad
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - — — — — LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - — — — — LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - — — — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PROPRIETATE**
- — — — — — stâlp beton
 - — — — — — capac vizitare canal
 - — — — — — coltă de nivel
 - — — — — — aerisire gaz
 - — — — — — capac vizitare apă
 - — — — — — capac vizitare canal
 - — — — — — rigolă
 - — — — — — indicator rutier
 - — — — — — copac
 - — — — — — capac vizitare telefonie

Lmc 2a - Zona de locuinte colective
si servicii/comert la nivelul parterului
Regim de inaltime: S+P+2E+pod mansardabil
H streasina: +10,35 m (+119,68 NMN)
H max. coama: +15,05 m (+124,38 NMN)



S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.		Pr. nr.: 278/2022
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/2597/006, CUI RO 18832512 tel. 0749. 7729 5027 e-mail: _____		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"		
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	ing. Jurca Radu	1:500	DENUMIRE PLANSA:	Nr.plansa 03ED
Desenat	ing. Jurca Radu	feb. 2023	REGLEMENTARI EDILITARE	



PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE
MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Lmc 2a - Zona de locuinte colective
si servicii/ comerț la nivelul parterului
Regim de inaltime: S+P+2E+pod mansardabil
H streasina: +10,35 m (+119,68 NMN)
H max. coama: +15,05 m (+124,38 NMN)

Cc 2a - acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
P 2a - zona parcaje locuire colectiva si servicii
SP 2a - zone verzi amenajate
PG 2a - zona platforme gospodaresti sau
tehnico-edilitare

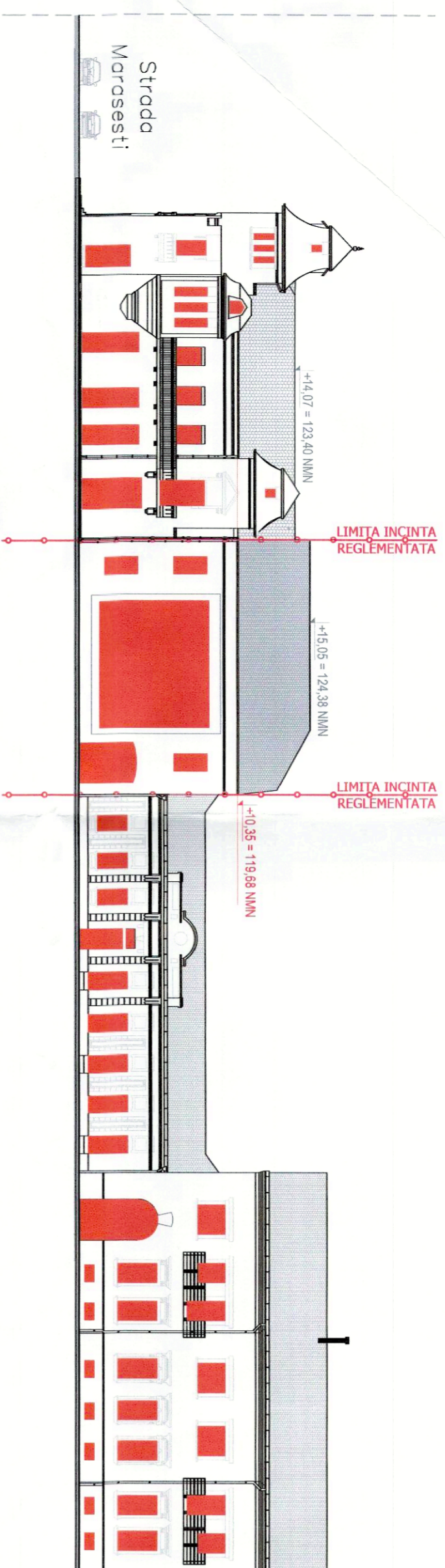
- stâlp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 789 mp, conf.: C.F., nr. 322601 Arad
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPRIETATE
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Arad, Str. Cituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		Pr. nr.: 278/2022	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1745/17, CUI RO 18832512 tel.07 28.365.027, e-mail: tara.plan@gmail.com		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Sef proiect: arh. Balogh Doriana		ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad	
Proiectat: arh. Tutu Andreea		Scara: 1:500	
Desenat: arh. Holomei Oana		OBIECT: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		Nr. planșa: 04A	

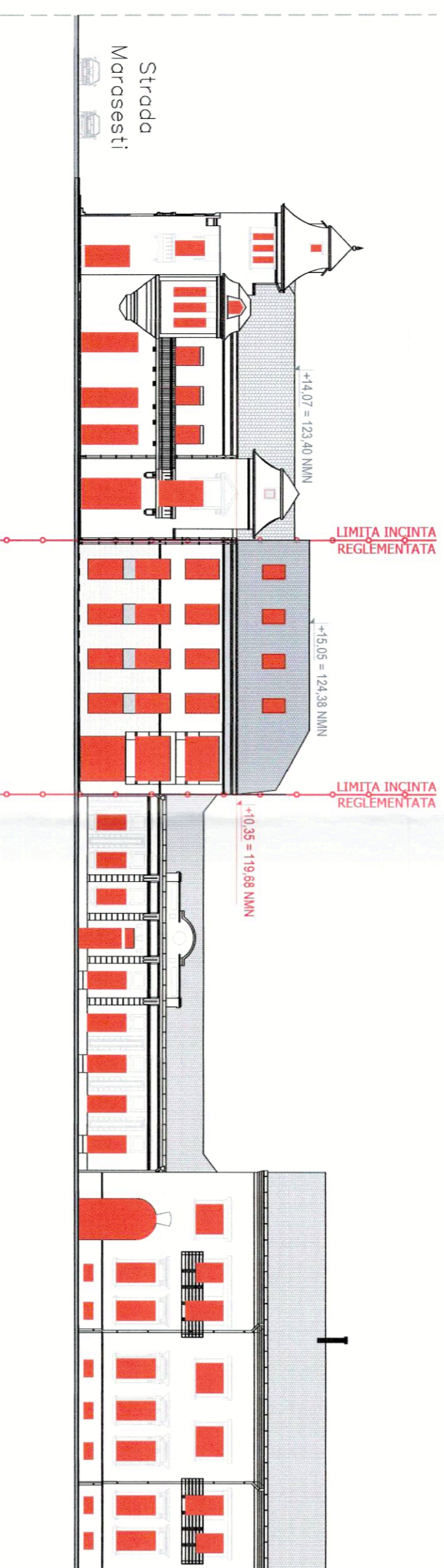
SITUATIA EXISTENTA

Analiza plin - gol in relatie cu constructiile invecinate

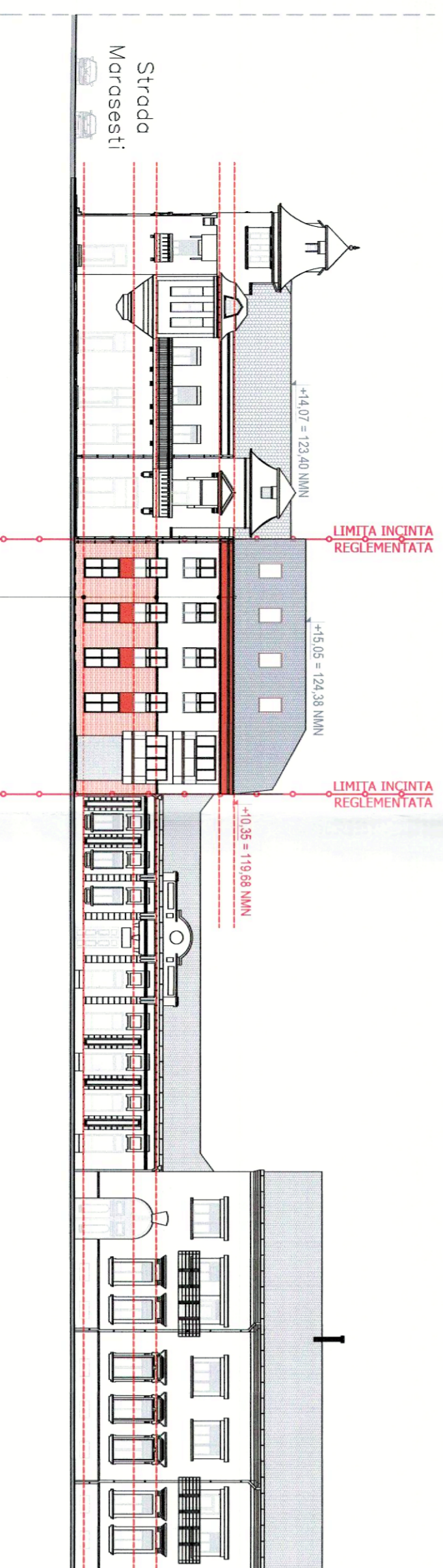


SITUATIA PROPUA

Analiza plin - gol in relatie cu constructiile invecinate



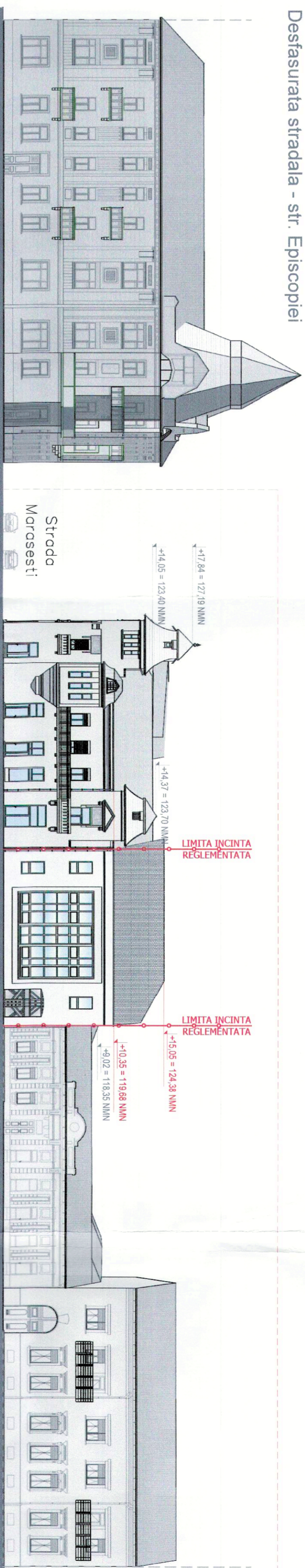
Studiu aliniamente si elemente grafice in relatie cu constructiile invecinate



Alinierea la comisa cladirii vecine nr. 2 str. Marosesti
Contributia a elementelor decorative aferente cladirii invecinate
Aliniere nivel parter prin talazarea fatadei cu ale materialele (caramida, piatra, etc.)
Aliniere la soclu cladire nr.24

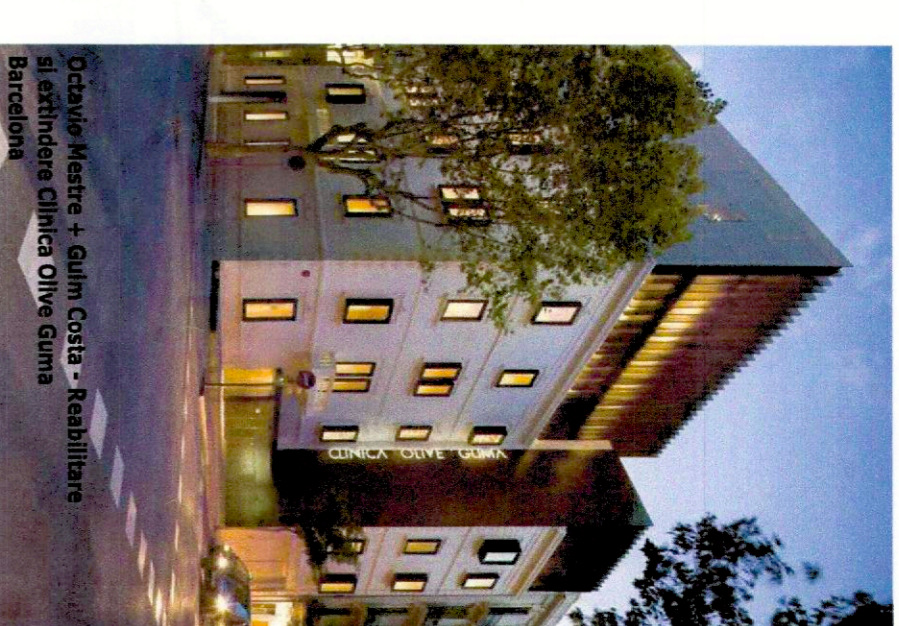
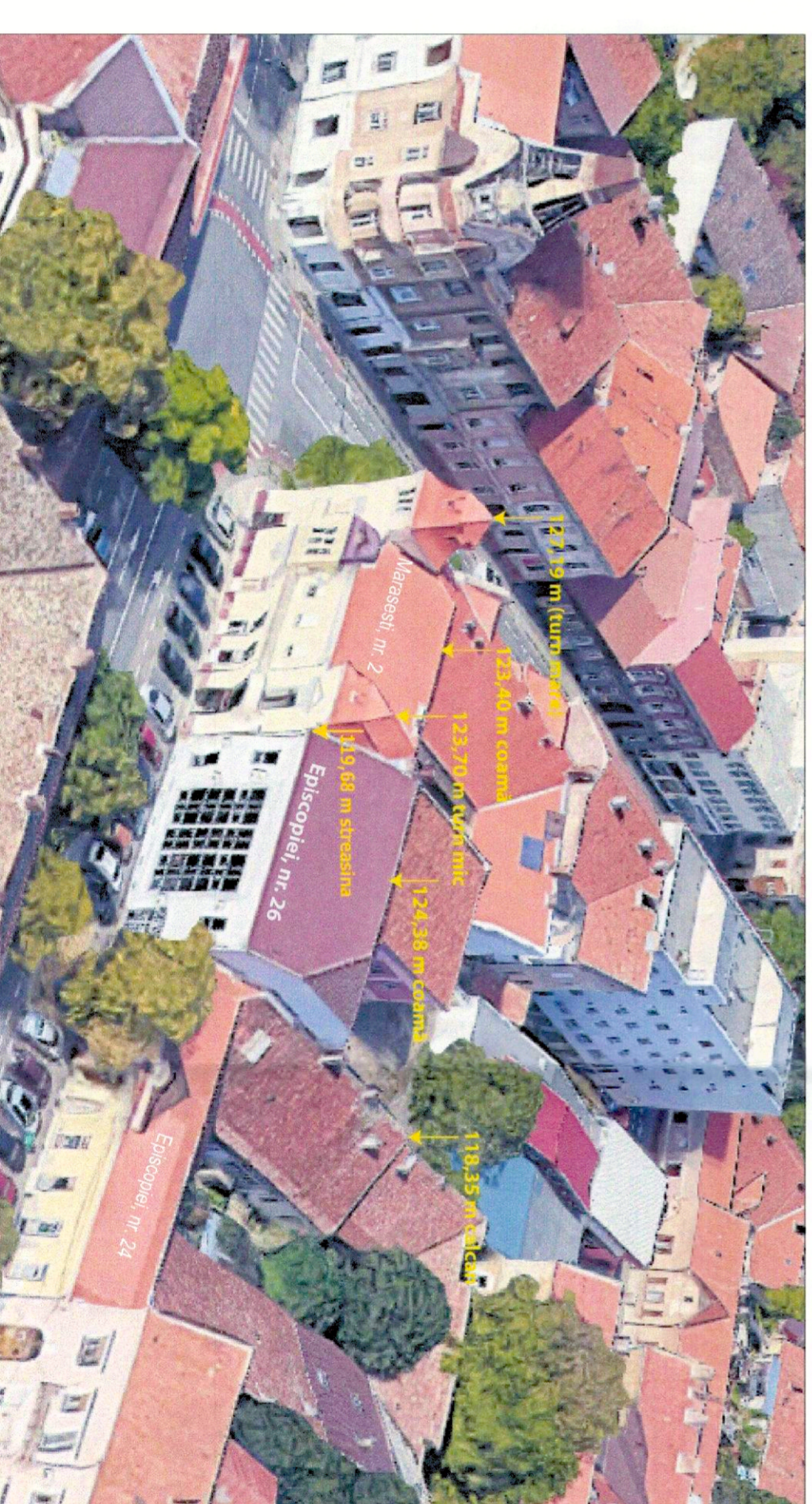
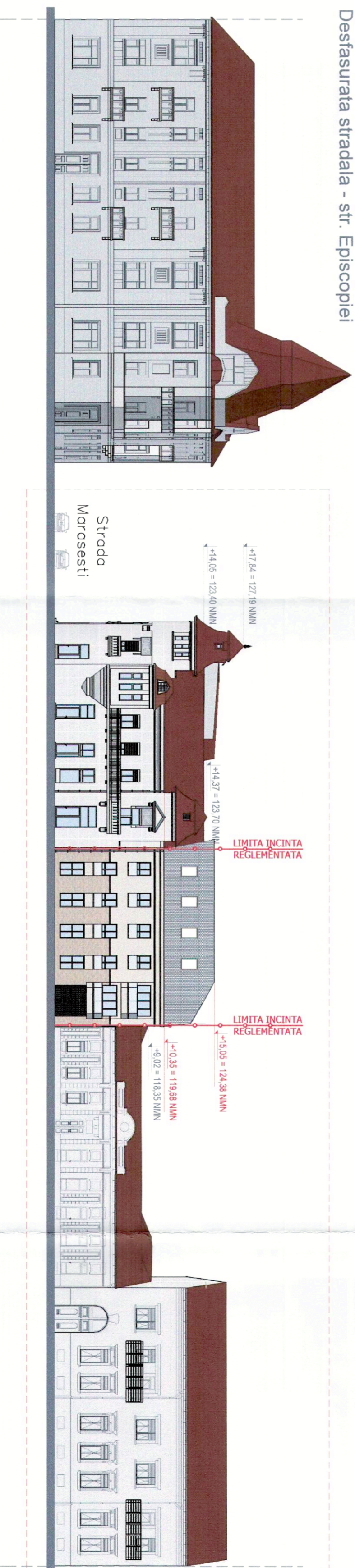
SITUATIA EXISTENTA

Desfasurata stradala - str. Episcopiei

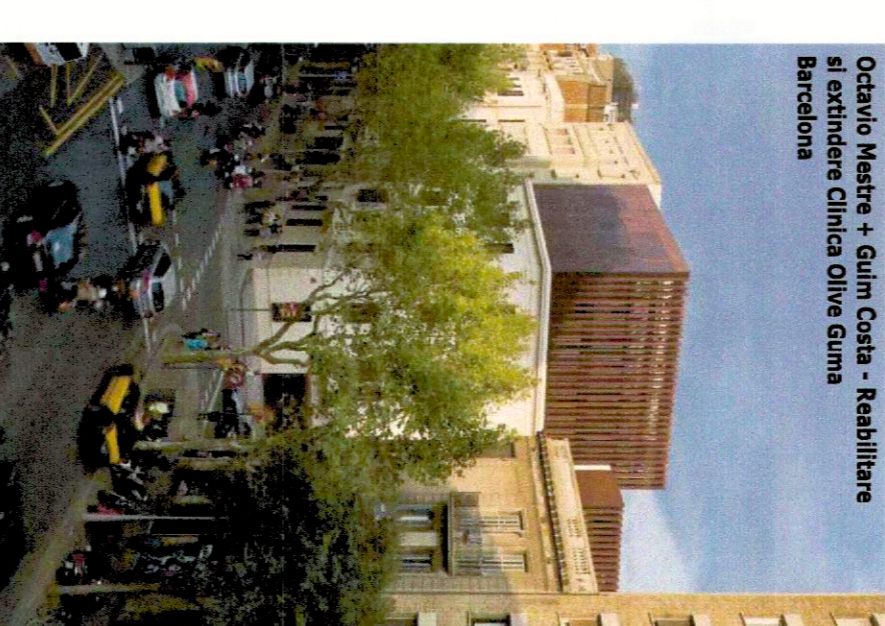


SITUATIA PROPUA

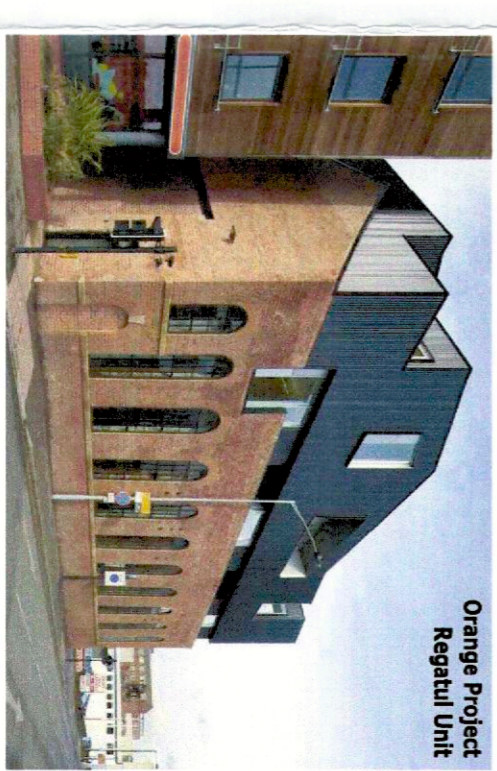
Desfasurata stradala - str. Episcopiei



Octavio Mestre + Gulim Costa - Reabilitare si extindere Clinica Olive Guina Barcelona



Octavio Mestre + Gulim Costa - Reabilitare si extindere Clinica Olive Guina Barcelona



Orange Project Reapital Unit



Josef Welchenberger Architects Vienna

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Sistem = 789 mp, cont. C.F. nr. 3226/1 Aard
Teien populare ARTIAR PROPERTIES S.R.L.

S. C. ARHITECTONIC S.R.L.

Art. 119
C.U.I. 302/865/2008
I.R.C. 302/865/2008
Tel. 0729232323

Proiectant general
TARA PLAN
Nr. Reg. Com. 202/1251/2026, C.U.I. RO 18383322
Str. Targu Mures, cod postal 510013, Jud. Arad
E-mail: tara.plan@arad.ro

Self proiect: arh. Balogh Doriana
Proiectat: arh. Tudj Andreea
Desenat: arh. Holonei Oana

Recomandari ale PUZ CP ARAD, aprobat cu HCM nr. 201/2014, privind supra-ale cladirilor existente din zona centrala protejita



ARTIAR PROP.

OBIECTUL PROIECTULUI: REZOLUTIE DE REABILITARE SI SUPRA-ALINIERE CLADIRII Nr. 201/2014, privind supra-ale cladirilor existente din zona centrala protejita

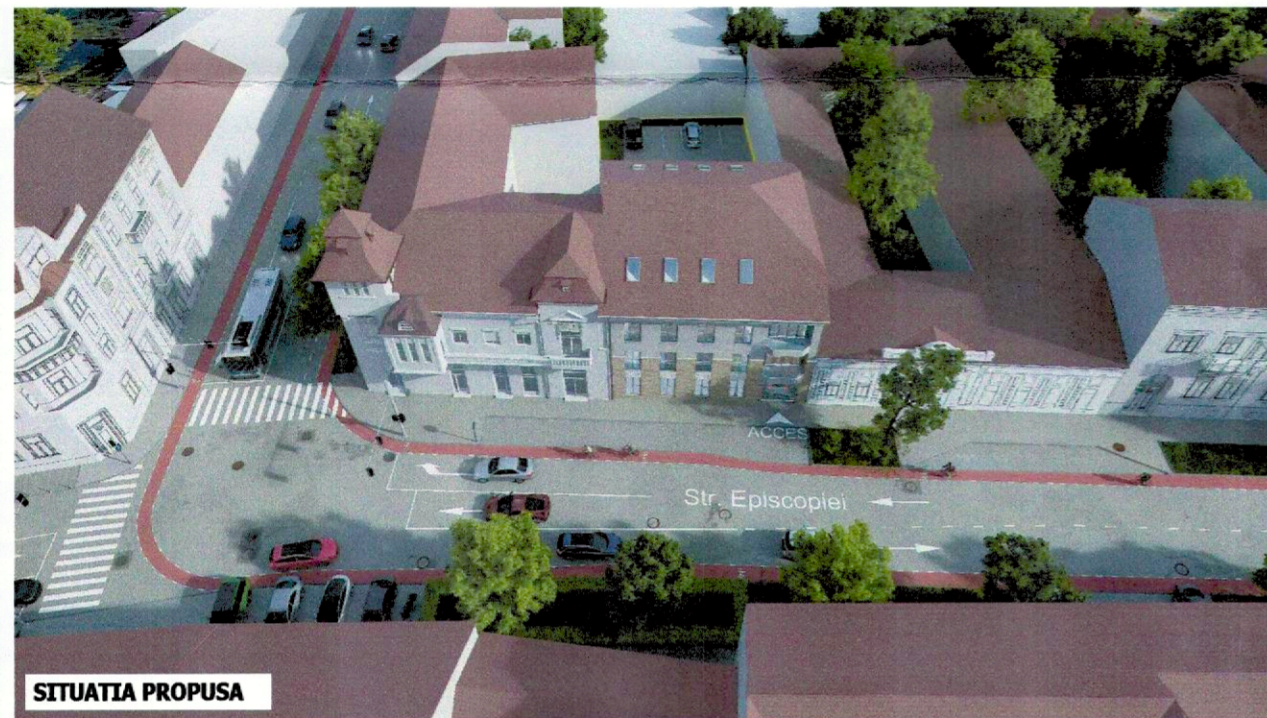
ADRESAT: Ing. Arad, mda. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, Cf. nr. 3226/1 Aard
Scara: 1:500
DIRECT: DENUMIRE FI ANSA: MATERIAL DOCUMENTAR - ANALIZA FATADE
Febr. 2023
P.U.Z.
Nr. 05A



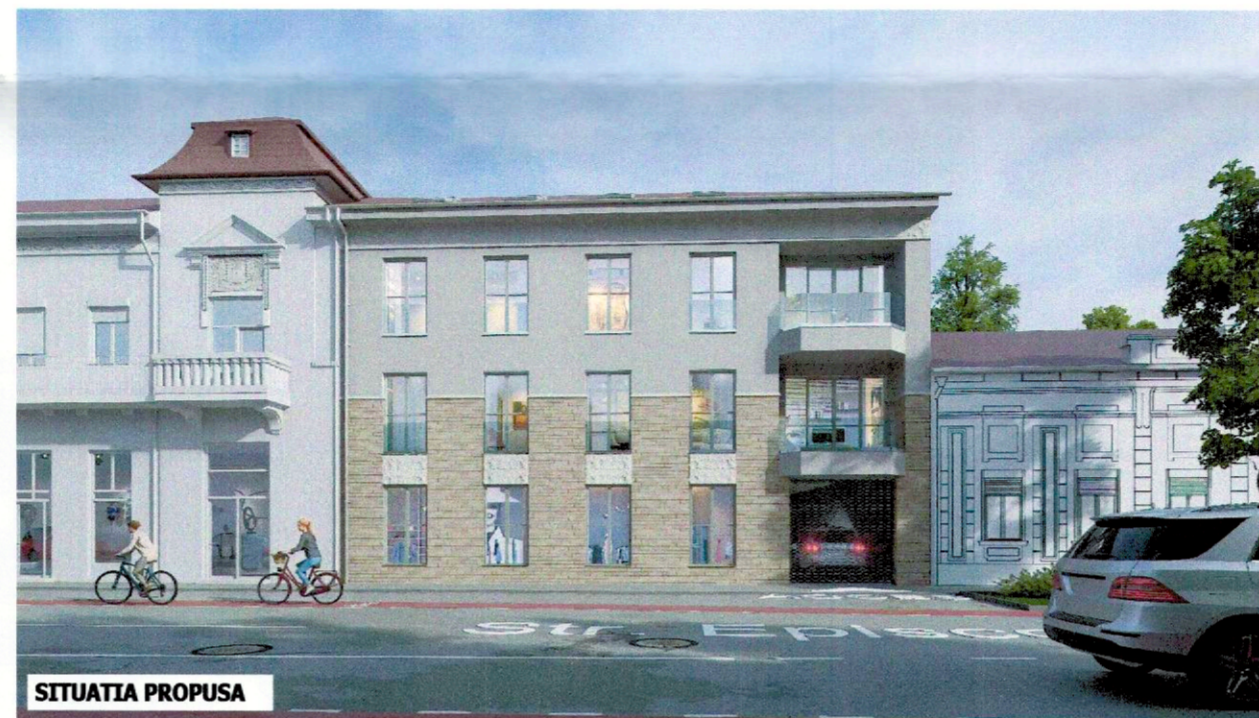
SITUATIA EXISTENTA



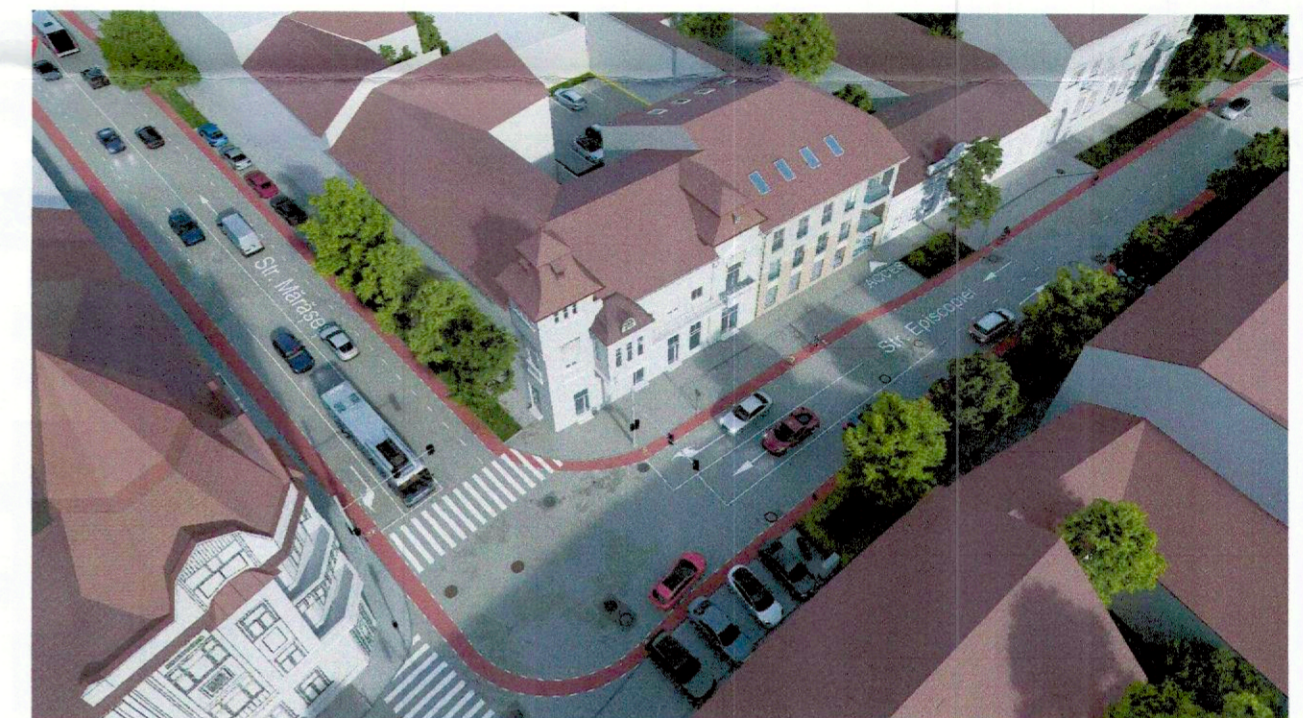
SITUATIA EXISTENTA



SITUATIA PROPUSA




SITUATIA PROPUSA



S teren = 789 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.



S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.		Pr. nr.: 278/2022
Proiectant general:  TARA PLAN mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 3107 Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006 tel. 0749.11* e-mail:		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"		
Sef proiect arh. Balogh Doriana Proiectat arh. Tuțu Andreea Desenat Daniel Băisanu		ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad Scara: OBIECT: DENUMIRE PIANSA: ILUSTRARE URBANISTICA		P.U.Z. Nr. planșa 06A
		febr. 2023		



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 322601 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4806
 Nr. topografic:482/a/1

Adresa: Loc. Arad, Str EPISCOPIEI, Nr. 26, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	322601	789	Teren împrejmuit; cu gard, limită pe construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	322601-C1	Loc. Arad, Str EPISCOPIEI, Nr. 26, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:348 mp; S. construita desfasurata:1029 mp; Casă (S+P+E); SAC = 348,3 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30413 / 11/03/2022		
Act Notarial nr. 1077, din 11/03/2022 emis de Nicolae Balas Didina;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARTAR PROPERTIES S.R.L., CIF:44071720	A1, A1.1
84054 / 25/07/2024		
Act Notarial nr. 775, din 24/07/2024 emis de Fildan Teodor;		
B10	se noteaza promisiunea de vanzare-cumparare asupra imobilului in favoarea SOCIETATII CALLISTO TREVI S.R.L.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
84054 / 25/07/2024		
Act Notarial nr. 775, din 24/07/2024 emis de Fildan Teodor;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:502260 LEI 1) SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L., CIF:41896804	A1, A1.1

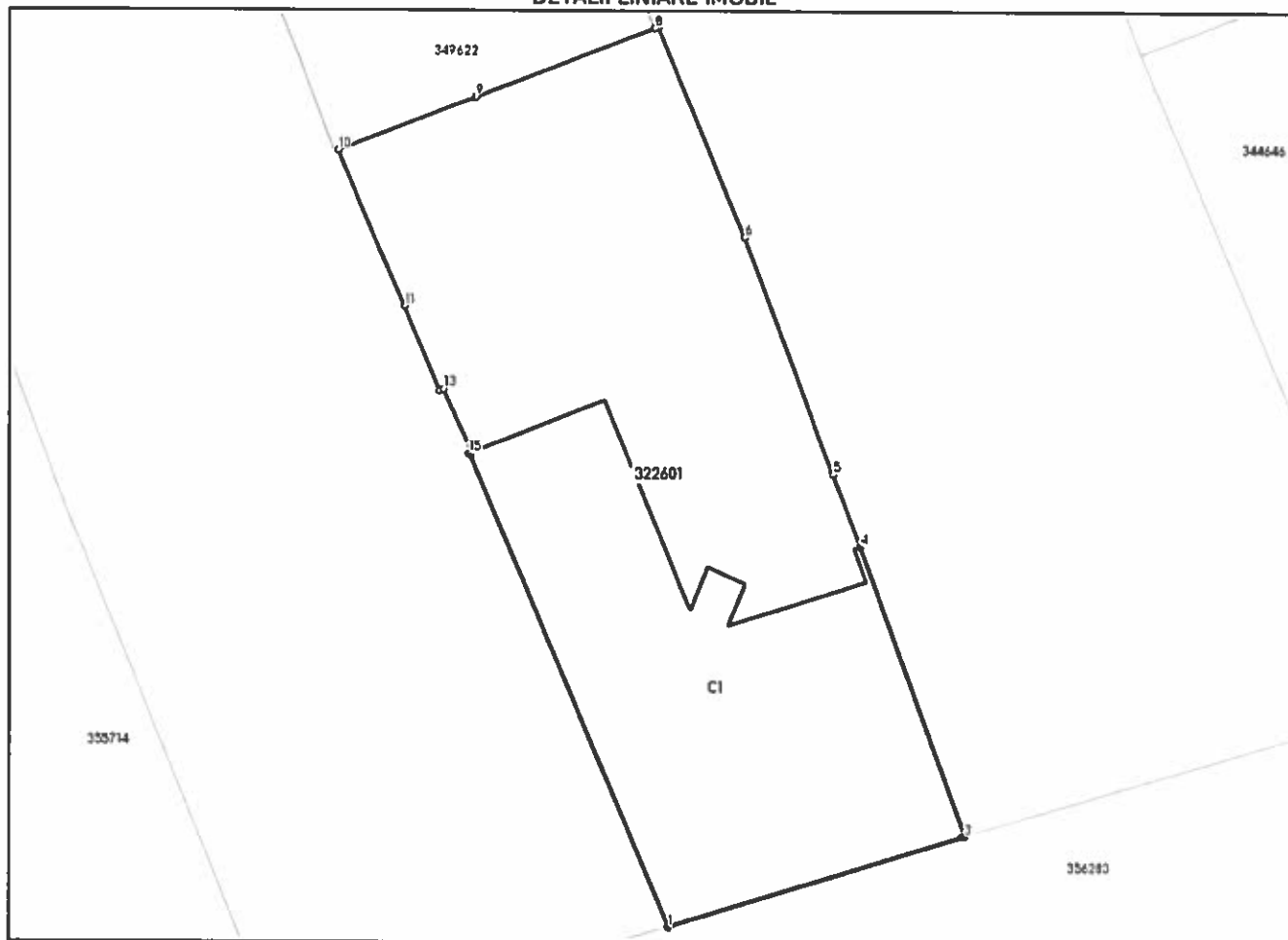
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
322601	789	cu gard, limită pe construcții

* 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	789	-	-	482/a/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	322601-C1	construcții de locuințe	Din acte: 343 Masurata: 348	Cu acte	S. construita la sol: 348 mp; S. construita desfasurata: 1029 mp; Casă (S+P+E); SAC = 348,3 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
1	2	16.396
2	3	0.136
3	4	16.243

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	4.09
5	6	13.382
6	7	12.036
7	8	0.174
8	9	10.185
9	10	7.819
10	11	8.995
11	12	4.824
12	13	0.255
13	14	3.671
14	15	0.136
15	1	27.08

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	123529	23-10-2024	01-11-2024	Intabulare sau inscriere provizorie

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.ancpl.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,

28/10/2024, 13:54

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1660 / 2023

Întocmit astăzi, 15/06/2023, privind cererea 85876 din 07/06/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: ARTAR PROPERTIES S.R.L.
2. Executant: ILLE ROBERT-BOGDAN
3. Denumirea lucrărilor recepționate: RECEPȚIE TEHNICĂ
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1	06.06.2023	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
1	27.09.2022	înscris sub semnatura privata	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	06.06.2023	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
1732	27.09.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
1	06.06.2023	înscris sub semnatura privata	ARTAR PROPERTIES SRL
4328	15.02.2023	înscris sub semnatura privata	ONRC

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1660 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE P.U.Z SI R.L.U - EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE-IN MUNICIPIUL ARAD, JUDETUL ARAD

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 789mp din perimetrul imobilului înscris în CF 322601Arad din intravilanul mun. Arad.

Planul topografic este întocmit în scopul prevăzut în certificatul de urbanism nr. 1732/27.09.2022

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.

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
322601	Avertizare	Receptia 2076700: Imobilul TR-1417-1 se suprapune cu terenul 322601 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2076700: Imobilul TR-1417-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 2076700: Imobilul TR-1417-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MARTA COSTAN Marta Costan

Semnat digital de Marta Costan
DN: c=RO, In=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate
Imobiliara, cn=Marta Costan, serialNumber=C16177
c=RO, ou=Arad, ou=Oficiul de Cadastru si Publicitate
Data: 2023.06.15 12:00:06 +0100

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
322601	789 mp	str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	322601	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
SCARA 1:500

INCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



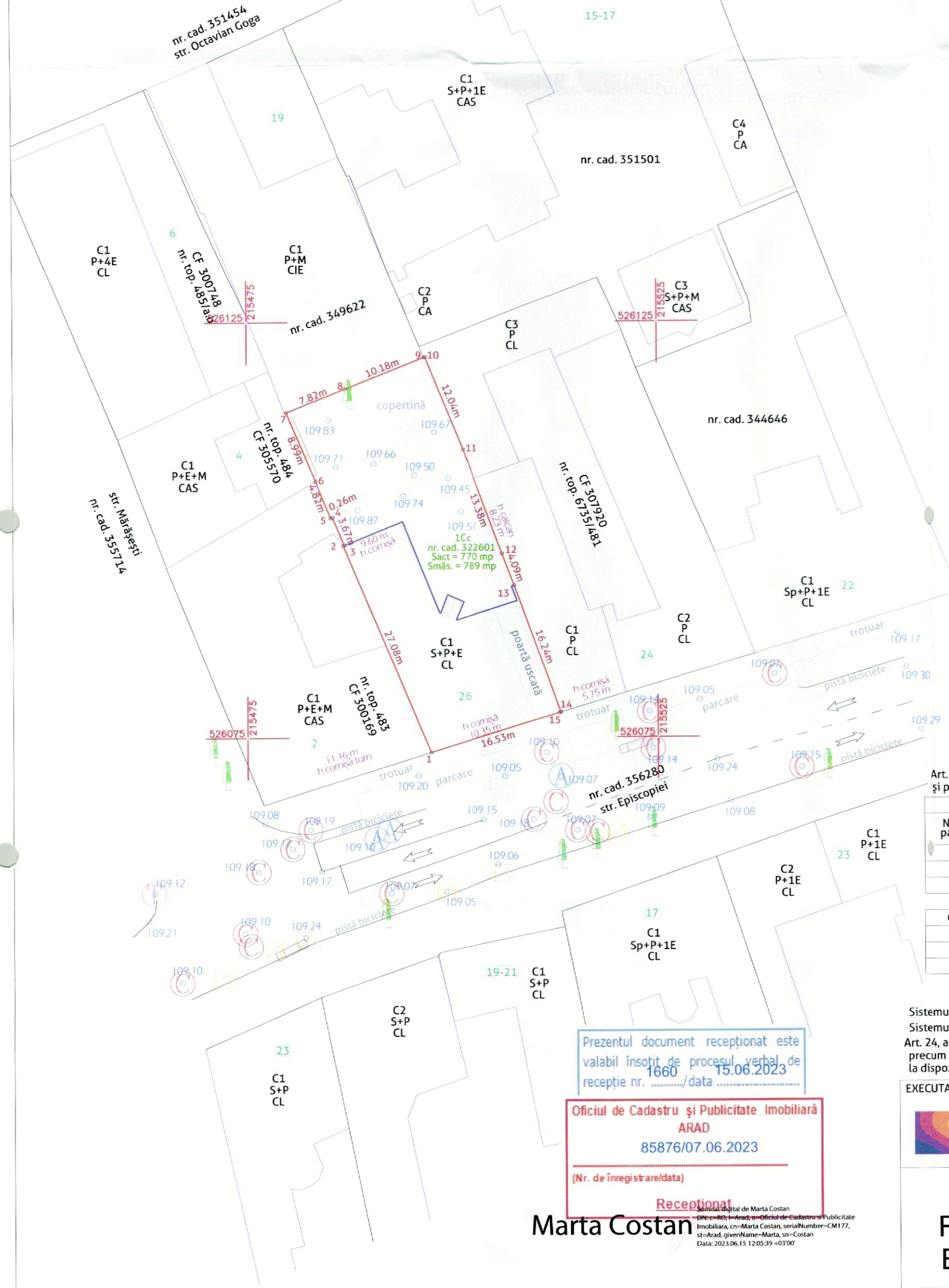
LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- limită proprietate
- stâlp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 322601

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.524	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.667	215496.630	0.175
10	526120.730	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)=789.09mp P=125.422m



Art. 23 din ORD 600: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A.Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m)	Mențiuni
1	Cc	789	teren împrejmuit cu gard de zidărie, limita pe construcții
TOTAL		789	

B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	348,3	Casă (S+P+E); Scd = 1029 mp
TOTAL		348,3	

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70

Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975

Art. 24, alin. (1) din ORD 600: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1660 / data 15.06.2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
85876/07.06.2023
(Nr. de înregistrare/data)

Marta Costan

Digitally signed by Marta Costan
DN: cn=RO, o=Arad, ou=SC DIGITAL MAPPING SRL, sn=ILLE, g=ROBERT-BOGDAN, serialNumber=2005062451R4, oid.2.5.4.41=ILLE ROBERT-BOGDAN, cn=ILLE ROBERT-BOGDAN
Reason: I am the author of this document
Location: RO-B-J Nr. 2394 - III, RO-AR-F Nr. 0137 - B
Date: 2023.06.06 09:49:58+03'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.0.2

EXECUTANT:	SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro	BENEFICIAR:	ARTAR PROPERTIES SRL B-dul Revoluției, nr. 52-54, loc. Arad, jud. Arad CUI 44071720	FORMAT A3+ 395 x 363 FAZA PUZ / RLU
	ILLE ROBERT-BOGDAN Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN DN: C=RO, L=Arad, O=SC DIGITAL MAPPING SRL, SN=ILLE, G=ROBERT-BOGDAN, SERIALNUMBER=2005062451R4, OID.2.5.4.41=ILLE ROBERT-BOGDAN, CN=ILLE ROBERT-BOGDAN Reason: I am the author of this document Location: RO-B-J Nr. 2394 - III, RO-AR-F Nr. 0137 - B Date: 2023.06.06 09:49:58+03'00' Foxit PDF Editor Version: 12.0.2	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare elaborare PUZ și RLU - extindere și supraetajare clădire existentă cu funcțiune rezidențială - locuințe colective pentru imobilului înscris în CF 322601, având nr. cad. 322601 situat pe str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad	
		1:500 1:5000		
		M. NEAGRĂ 75		
		STEREO 70	Data: DEC. 2022	PLANȘA 01

Ca urmare a cererii adresate de către ~~SC. ARTAR PROPERTIES SRL~~ reprezentat prin
cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, bulevardul
înregistrată cu nr. 17731 din 02.03.2023 în conformitate cu prevederile
Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 18..... din 05.05.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire de servicii în clădire funcțiune mixtă servicii și rezidențial", amplasament intravilanul Municipiului Arad, strada Episcopiei, nr. 26, jud. Arad, pe parcela identificată în extrasul C.F. nr. 322601 – Arad, cu o suprafață totală de 770 mp.

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

- la nord: teren proprietate privată, curți construcții, identificat în extrasul CF nr. 349622;
- la vest: teren proprietate privată, curți construcții, identificat în extrasul CF nr. 305570, 300169;
- la est: teren proprietate privată, curți construcții, identificat în extrasul CF nr. 307920;
- la sud: teren proprietate publică, strada Episcopiei identificat în extrasul CF nr. 356280;

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- funcțiuni existente:

- conform UTR nr. 2, din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:
- folosință actuală: curți construcții, proprietăți private, intravilan:
CF. nr. 322601 Arad – curți construcții în intravilan;

- conform H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic pentru Zonă Construită Protejată, Z.I.R. 2, S.I.R. 20, subunitate funcțională ISfb99 Construcție financiar-bancară existentă, sucursala băncii MKB Romexterra Bank cu regim mic de înălțime: P+1, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare;

- funcțiuni propuse: funcțiuni mixte- locuire colectivă și servicii-comerț;

3. Indicatori urbanistici:

Zona servicii-comerț și depozitare:

P.O.T maxim propus = 43,47%

C.U.T. maxim propus = 2,0

Regimul de înălțime propus este S+P+1E sau P+2E la frontul stradal, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m), respectiv S+P+4E sau P+2E+ 2Er în zona de remodelare clădire existentă.

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. 143 din 13.02.2023.**

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței **C.T.A.T.U. din data de 07.03.2023.**

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

- accesul auto și pietonal principal la parcela generatoare PUZ se va realiza dinspre Sud din strada Episcopiei;

- 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 parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;

- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;

- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 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. 143 din 13.02.2023**

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. 143 din 13.02.2023**, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 07.03.2023.

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

 **ARHITECT ȘEF**
arh. ~~Emilian~~ Sorin Ciurariu

12 0 APR. 2023

red/dact/2ex/RS
PMA -A5-12

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

- P.U.Z. și R.L.U-extindere și supraetajare cladire existentă și schimbare de destinație din clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial
- Amplasament - municipiul Arad, Episcopiei nr.26
- Beneficiar: SC ARTAR PROPERTIES SRL
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh.RUR Balogh Doriană, proiect nr.278/2022

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.17731/02.03.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 04.04.2023-14.04.2023, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 04.04.2023 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile 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 07.03.2023.

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 revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh. [Nume] în Ciurariu

12 U APR. 2023

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.04.2023

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

- P.U.Z. și R.L.U-extindere și supraetajare cladire existentă și schimbare de destinație din clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial
- Amplasament - municipiul Arad, Episcopiei nr.26
- Beneficiar: SC ARTAR PROPERTIES SRL
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh.RUR Balogh Doriana, proiect nr.278/2022

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si 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 si 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	04.04.2023-14.04.2023
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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale (D _i +1)
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.424	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526120.667	215496.530	10.185
9	526120.750	215496.793	0.175
10	526109.692	215501.379	12.036
11	526097.085	215506.112	13.382
12	526093.285	215507.575	4.091
13	526078.012	215513.157	16.242
14	526077.973	215513.027	0.136
15	526073.171	215497.350	16.396



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 789 MP			
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA (mp)	SITUATIE PROPUISA (mp)	
Construcție Istb financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	0.00	0.00%
Amenajări aferente (parcari, zone verzi, amenajări tehnico edificare) construcției existente Istb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	0.00	0.00%
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - PROPUIS	0.00	351.50	44.55%
Zone verzi de incinta (min. 25%) - PROPUIS	0.00	197.25	25.00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje și amenajări tehnico edificare - PROPUIS	0.00	240.25	30.45%
TOTAL GENERAL	789.00	789.00	100.00%

STUDIU DE OPORTUNITATE EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2 CONCEPTUL PROPUIS

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 18 din 05.05.2023

APR. 4

INDICATORI URBANISTICI :
P.O.T. existent: 43,47 %
C.U.T. existent: 1,30
P.O.T. min. propus: 43,47 %
C.U.T. min. propus: 1,30
P.O.T. max. propus: 43,47 %
C.U.T. max. propus: 2,00

Lc - Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului
Regim de înălțime: S-P+4E

- stălp beton
- capac vizitare canal
- cod de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

- LIMITA
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE în varianta remodelării amperului existent
- RETRAGERE FAȚA DE FRONȚUL STRADUAL AL ETAJELOR 3 SI 4 PROPUSE
- Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE în varianta postării amperului existent
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE în varianta remodelării amperului existent
- ACCES PROPRIETATE
- CIRCULATII
- CALDE COMUNICATI RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICI/COMERT la nivelul parterului - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICI/COMERT la nivelul parterului - EXISTENT
- ZONA INSTITUTISERVICIJ - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PROPUIS
- ZONA VERDE DE INCINTA - MINIM 25% DIN SUPRATAJATA TERENULUI

Proiectant general:
TARA PLAN
man. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad.
Nr. Reg. Com. 302/251/2006, CUI RO 18835312
tel: 0769.111572, tel: 0728.365.027
e-mail: tara.plan@gmail.com

Proiectat: arh. Tudor Doriana
Desenat: arh. Holomei Oana

Beneficiar: ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Beneficiar: ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Scara: 00
Obiect: DEMOLARE PLANSC
CONCEPTUL PROPUIS

Pr. nr.: 278/2022
S.O.: Nadea OZA



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad: 41285/ 27.04.2023

Către,

Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. reprezentat prin URSACHI DANIELA

Adresă: mun. Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 52-54, sc. C, etaj 1, ap 4A, jud. Arad

Spre știință,

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Adresă: Mun. Arad, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, jud. Arad

e-mail: danielauraschi@gmail.com

Referitor la documentația „PUZ și RLU– Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire de servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial”, Municipiul Arad, intravilan str. Episcopiei, nr. 26, identificat în CF nr. 322601– Arad, teren cu o suprafață totală măsurată de 770 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 23.05.2023, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

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

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip însușită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind*

amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian Sorin-Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Sandra L...		16.IUL.2023
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvar		24.07.2023

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. – Extindere și supraetajare cladire existenta si schimbare de destinatie din cladire servicii in cladire cu functiune mixta-servicii și rezidențial

Amplasament – municipiul Arad, str.Episcopiei nr.26

Beneficiar- SC ARTAR PROPERTIES SRL

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Doriana Balogh , proiect nr. 278/2022

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. 41285/12.05.2023 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 28.06.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 28.06.2023-12.07.2023.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Episcopiei nr.24, nr.17, nr.19-21, str.Mărășești nr.2, nr.4 și str.Octavian Goga nr.19, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume
	Șef serviciu	Arh.Sandra Dinulescu
Elaborat	Consilier	Angelica Giura

Data
JUL. 2023
24.07.2023

Red. A.G./2ex



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22

Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



Direcția Arhitect-Şef
Compartimentul U.A.T.
Nr. ad. 21060, 23862/24.10.2024

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
În atenția d-lui Primar

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. –
„Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație
din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial”
Str. Episcopiei nr. 26, Arad - C.F. nr. 322601 Arad

Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.,
Proiect nr.: 278/2022,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., S.C. ARHITECTONIC S.R.L.,
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană,

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis avizul nr. 16/24.10.2024 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – „Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial”, Str. Episcopiei nr. 26, municipiul Arad, conform C.F. nr. 322601 Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentația PUZ și R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Județului Arad;**
- **Avizul nr. 16 din 24.10.2024 emis de Arhitectul-şef al Județului Arad.**

Având în vedere:

• **Prevederile art. 56 al. 6 și 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare:**

(6) Documentațiile de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef

(persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei), în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de urbanism.

• **Prevederile art. 11 și 12 din Ordinul nr. 2701/2010 - Raportul informării și consultării publicului însoțit de punctul de vedere (referatul) structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale, se prezintă consiliului local spre însușire sau respingere.**

Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent – forma avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad se supune spre aprobarea C. Local.

Documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobată se păstrează și arhivează la sediul primăriei, spre aplicare.

Toate restricțiile impuse prin documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobată se fac publice de către C. Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48¹ alin. 5 din Legea nr. 350/2001).



ARHITECT-ȘEF
arh. Florian Vir





ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD

310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100

<http://www.cjarad.ro>



ISO 9001

U-C (Certification)

Fax. 0040-357-731280

consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., cu sediul în Municipiul Arad, B-dul Revoluției, Nr. 52-54, Scara C, Etaj 1, Ap. 4A, Județul Arad, înregistrată cu nr. 21060 din 16.09.2024 și completările înregistrate cu nr. 23862 din 18.10.2024,

în conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 16 din 24.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial”, Str. Episcopiei nr. 26, municipiul Arad, generat de imobilul: înscris în C.F. nr. 322601 Arad

Inițiator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., S.C. ARHITECTONIC S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană,

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z. și R.L.U. aferent:

- la nord: zonă servicii pentru sănătate, comerț și zonă rezidențială (locuințe colective S+P+4) cu spații comerciale la parter, Str. Octavian Goga;
- la est: zonă rezidențială cu spații comerciale la parter, monument istoric Casa de raport Gets Laszlo (la nr. 28) și Str. Mărășești;
- la sud: Str. Episcopiei și zonă rezidențială cu spații comerciale la parter;
- la vest: zonă rezidențială cu spații comerciale la parter.

- S zona incintă = 789 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

- U.T.R. nr. 2 conform P.U.G. aprobat, respectiv Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99, conform P.U.Z. C.P. Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014;

- regim de construire: S+P+1E;
- funcțiuni predominante: zonă având funcțiunea principală comerț și prestări servicii, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general;
- H max cornișă = 10,35 m, H max coamă = 15,05 m
- P.O.T. actual = 44,54%;
- C.U.T. actual = 1,33;

- retragerea minimă față de aliniament = ;

Construcția este amplasată pe aliniamentul de la frontul stradal Str. Episcopiei (sud).

- retrageri minime față de limitele laterale = ;

Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția este amplasată pe limita de proprietate.

Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția este amplasată pe limita de proprietate.

- retrageri minime față de limitele posterioare = .

Spre limita posterioară de proprietate (nord): la cca. 17,48 m respectiv cca. 29,51 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L".

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- U.T.R. nr. 2 conform P.U.G. aprobat, respectiv Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99, conform P.U.Z. C.P. Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014;

- regim de construire: S + P + 2E + pod mansardabil

- funcțiuni predominante: **funcțiunea dominantă locuințe colective și servicii** (comerț, servicii, birouri, etc.), **funcțiuni complementare** locuirii și serviciilor: birouri, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi. **Alte funcțiuni admise zonei sunt servicii turism de tip B&B.**

- H max cornișă = 10,35 m, H max coamă = 15,05 m

- P.O.T. actual = 44,54%;

- C.U.T. actual = 2,00;

- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 3 alin. (2) din regulament;

Limita de proprietate la frontul stradal este înspre Str. Episcopiei (sud).

Construcția propusă spre remodelare este amplasată pe aliniamentul de la frontul stradal – se va menține acest aliniament;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform art. 3 alin. (2) din regulament;

Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament;

Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate;

- o posibilitatea luată în calcul de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente)
- o menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate;

- retrageri minime față de limitele posterioare = conform art. 3 alin. (2) din regulament;

Spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

- circulații și accese: acces, circulații auto și pietonale.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent – de tip poartă uscată – dinspre Str. Episcopiei.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj, de lățime minimă 1,00 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse.

- echipare tehnico-edilitară:

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

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare montate în locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Episcopiei.

Apele pluviale provenite de pe amplasament se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Episcopiei.

Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face fie prin bransament nou la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe Str. Episcopiei.

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.09.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. și R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. și R.L.U. aferent care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu [art. 63 alin. \(2\) lit. g\) din Legea nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și R.L.U. aferent și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

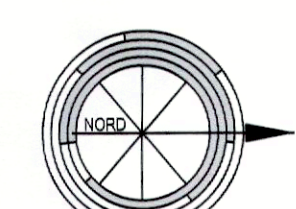
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect
arch. Florjari



BIANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 789 MP	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
ZONE FUNCȚIONALE	[imp]	[imp]
Construcție Isib financiar-bancară c.f. PUZ/CP aprobat cu HCLM nr. 201/2014-EXISTENT	348,00	0,00
Amenajări aferente (parcuri, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare) construcții existente Isib 99 financiar - bancară c.f. PUZ/CP aprobat cu HCLM nr. 201/2014-EXISTENT	441,00	0,00
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - PROPTS	0,00	348
Zona verzi de incinta (min.25%)- PROPTS	0,00	197
Alei carosabile, pietonale, parcuri și amenajări tehnico-edilitare - PROPTS	0,00	214
TOTAL GENERAL	789,00	789,00
	100,00%	100,00%

BIANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 21.500 MP	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
ZONE FUNCȚIONALE	[imp]	[imp]
Cal de comunicații rutiere	5.800	5.800
Construcție Isib financiar-bancară c.f. PUZ/CP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	348	0,00
Amenajări aferente (parcuri, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare) construcții existente Isib 99 financiar-bancară c.f. PUZ/CP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	441	0,00
Zona de locuințe și servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	12.173
Zona instituțiilor/serviciilor - existent	1.996	1.996
Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	742
Zona de servicii și locuințe colective - propus	0,00	789
TOTAL GENERAL	21.500	21.500
	100,00%	100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN ZONA REGLEMENTATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
01. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	44,11 %	44,11 %
02. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,30	2,00

Lmc 2a - Zona de locuințe colective și servicii comert la nivelul parterului
Regim de înălțime: S+P+2E+pod mansardabil
H strasășina: +10,35 m (+119,68 MMN)
H max. coama: +15,05 m (+124,38 MMN)

Cc 2a - acces carosabil dinșpre Str. Episcopiei
P 2a - zona parcaje locuințe colective și servicii
PG 2a - zona verzi amenajate tehnico-edilitare

- LEGENDA**
- LIMITE
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S. teren = 789 mp, cont. CF. nr. 322801 Areal
 - Teren propriilele ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE (include posibilitatea prestatilor formati actuale * in L' a adăuți, cu respectarea POT și C.U.T. propuse)
 - ACCES PROPRIETATE
 - CIRCULAȚII
 - CAI DE COMUNICAȚII RUTIERE - EXISTENT
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII/COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - EXISTENT
 - ZONA INSTITUȚIILOR/SERVICIILOR - EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE - PROPUȘ
 - ZONA ALOCATA LA PLATFORMELOR CAROSABILE, PARCARILOR ȘI ZONEI OR VERZI DE INCINTA - PROPUȘ
 - stălp beton
 - capac vizitare canal
 - colț de nivel
 - aerisire gaz
 - capac vizitare apă
 - capac vizitare canal
 - rigolă
 - indicator rutier
 - copac
 - capac vizitare telefon

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Areal, Str. Chivu nr. 1196
C.U.I. RO23713160
R.C. 202682/2008
Tel. 0726 575 527



TARU PLAN S.R.L.
mn. Areal, str. Tudor Vladimirescu, nr. 156,
cod postal 310010, jud. Arad,
N. Reg. Com. 20172512/2006, CUI RO 18832512
tel.0709111572, tel. 0726 363072

Seif proiect: aih. Balogh Doriana
Proiectat: aih. Tudor Andreea
Desenat: aih. Holomei Oana

DEFINIRE PROIECT: PIZ și RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN
CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"

Pr. nr.: 278/2022

Scara: 1:500

OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

V. 2023

Pr. nr.: P.U.L.Z.
Nr. Arad: 02A





**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 11831 din 24.07.2023**

Ca urmare a notificării adresată de **ARTAR PROPERTIES SRL**, cu sediul în municipiul Arad, B-dul. Revoluției, nr.52-54, județul Arad, privind planul „**Întocmire PUZ și RLU – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial**”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Episcopiei, nr.26, jud Arad, identificat prin CF nr. 322601-Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 1677/R/8507 din 22.05.2023, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 9731 /14.06.2023 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus „**Întocmire PUZ și RLU – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial**”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Episcopiei, nr.26, jud Arad, identificat prin CF nr. 322601-Arad, titular **ARTAR PROPERTIES SRL**, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Prin planul propus se dorește modificarea funcțiunii existente a incintei din "instituții de interes public" în zonă mixtă – servicii și zonă rezidențială cu locuințe colective în regim de înălțime S+P+2E la front stradal, respective S+P+4E pentru zona construită existentă și propusă din care 2 etaje vor fi amplasate obligatoriu retras în două trepte la frontal stradal și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru funcțiunea dominantă locuințe colective și servicii (comerț, servicii, birouri,etc).Funcțiunile complementare locuirii și serviciilor sunt: birouri, comerț, platforme carosabile, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zonă verde.



Zona propusă spre reglementare are suprafața de 789 mp.

Categoriile necesare investiției sunt :

- construcții noi: remodelarea corpului de clădire înspre curtea imobilului împreună cu supraetajare clădire existentă. Soluția de remodelare a construcției existente privește partea de clădire din curtea proprie, fără să fie modificat aliniamentul la frontul stradal. Această parte a clădirii existente este o prelungire în adâncimea proprietății, aplicată pe partea de clădire amplasată la frontul stradal. Ținând cont de noile cerințe ce privesc calitatea construcțiilor și a locuirii, se dorește realizarea unei clădiri mai compacte și mai eficient organizate la interior. POT-ul existent nu se mărește;
- dotări tehnico-edilitare și rețele de incintă, redimensionare bransamente/ racorduri existente la rețelele edilitare;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platforme parcaje, parcaje subterane;
- alei pietonale, loc de joacă;
- amenajare zone verzi.

Pentru remodelarea clădirii existente sunt luate în considerare 2 scenarii:

- demolarea parțială a clădirii existente, și anume a apendicelui care se dezvoltă înspre adâncimea proprietății și realizarea unei extinderi pe lățimea clădirii existente, în spatele acesteia, fără a depăși valoarea POT existent;
- modelarea și supra-etajarea clădirii existente, fără modificarea amprentei construcției și fără a depăși valoarea POT existentă.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 789 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	43.47%	0.00	0.00%
Amenajări aferente (parcări, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	56.53%	0.00	0.00%
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului -PROPUS	0.00	0.00%	351.50	44.55%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUS	0.00	0.00%	197.25	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje și amenajările tehnico edilitare - PROPUS	0.00	0.00%	240.25	30.45%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%

INDICI URBANISTICI –REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	43,47 %	43,47 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,87	2,00

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

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră de pe str. Episcopiei.

Apele pluviale provenite de pe amplasament se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială existent de-a lungul str. Episcopiei.

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

Energia termică va fi asigurată prin bransament la conducta de gaz existentă în zonă. Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale sau cu pompe de caldură.

Planul propus prevede **asigurarea suprafeței de spațiu verde** în suprafață de 197.25 mp.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Titularul va amenaja parcări în incinta amplasamentului, fără a fi afectat domeniul public. Numărul parcarilor din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

Pentru planul de față a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 143/13.02.2023, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 201/2014, terenul luat în studiu având folosința actuală construcție financiar bancară, curți – construcții în intravilan.

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

- nord: zonă rezidențială (case);
- sud: zonă rezidențială (case) - str. Episcopiei;
- vest: zonă rezidențială (case) - str. Marășesti;
- est: zonă rezidențială (case) str Episcopiei.

Având în vedere că în vecinătate se regăsesc zone cu destinație asemănătoare celei propuse (zone rezidențiale), planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei.

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

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

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform memoriului tehnic, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin branșare, extindere sau înlocuirea celor existente pe amplasament.

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 oricărui lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloz, 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 reglementată, în perioada de funcționare, clădirile care se vor realiza vor avea amenajată o zonă pentru stocarea deșeurilor, în vederea colectării selective de către societăți specializate.

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 va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

b) Natura cumulativă a efectelor:

A fost luat în calcul impactul cumulat cu zona rezidențială din vecinătatea amplasamentului propus, impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la demolarea clădirii existente în prelungirea clădirii principale, execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, realizarea compartimentărilor interioare etc.

Impactul asupra așezărilor umane și a sănătății populației este redus și de scurtă durată, pe perioada de execuție a lucrărilor. Ținând cont de zona în care se va amplasa planul propus, și de faptul că în vecinătate se află zone preponderent locuite, se vor respecta condițiile de implementare ale planului studiat pentru a nu se depăși limitele de calitate ale factorilor de mediu.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 356 / 29.06.2023, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă rezidențială și de servicii, utilizându-se o suprafață totală de teren de 789 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Conform Certificatului de urbansim nr.143/13.02.2023, imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004, cu modif. ulterioare al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Zona reglementată se învecinează cu zone rezidențiale, în care nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică menținerea folosinței terenului, curți-construcții în intravilan – în vederea schimbării destinației funcției din clădire servicii în clădire funcțiuni mixte, conform Avizului de oportunitate nr.18 / 05.05.2023, emis de Primăria municipiului Arad.

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

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin 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:

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare menajeră a municipiului Arad și 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 amplasament (acoperiș clădire, pavaje, trotuare, drumuri) vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);

- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului:

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

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

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

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire și în perioada de funcționare:

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

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;

- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;

- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;

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

Protecția biodiversității:

- în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute pe domeniul public spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde tufărișurile sau vegetația ierboasă prezentă pe amplasament;

- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a municipiului Arad;

- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, așa după cum a fost menționat la punctul 1.d);

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Obligațiile titularului

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- Deciziei Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeurii 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 deșeurii periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE a Consiliului privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborata de titular, înregistrată la APM Arad cu nr. 1677/R/8507 din 22.05.2023;
- Dovada privind achitarea tarifului corespunzător procedurii cu OP nr.36 din 16.05.2023;
- Certificat de urbanism nr. 143 din 13.02.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr.18 din 05.05.2023, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extras carte funciară nr. 322601 - Arad, eliberat de OCPI Arad;
- Memoriu de prezentare elaborat de SC TARA PLAN SRL;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Certificat de înregistrare, Seria B nr.4233915/07.04.2021, eliberat de ORC de pe lângă Tribunalul Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 356 / 29.06.2023, eliberat de DSP Arad;
- Proces verbal nr. 9731 /14.06.2023 întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.
- Aviz de amplasament nr.10651/20.06.2023, emis de Compania de Apă Arad;
- Adresa Nr.ad/A5/12.06.2023, înregistrată la APM Arad cu nr. 9534/ 12.06.2023, eliberată de Primăria municipiului Arad, privind procedura de consultare a publicului;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004 (publicate în cotidianul „Jurnal Arădean” din 16.05.2023 și 19.05.2023);
- conform H.G. nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnal Arădean” din 07.07.2023, înregistrat la APM Arad cu nr. 2263/R/11163 din 10.07.2023;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 06.07.2023, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare este obligatorie, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

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

Prezentul act cuprinde 7 pagini și a fost redactat în 2 exemplare original.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica

Șef Serviciu Avizări, Orduri, Autorizații
Orășan Adina

Întocmit, Tăseduș
rița Elena



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI RO 1683483, ORC JO2/110/21 02 1991
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. 10651 din 20.06.2023

Către,

SC Artar Properties SRL

spre știință:

SC Tara Plan SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 10651 din 16.05.2023, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă, servicii și rezidențial

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

Beneficiar: **SC Artar Properties SRL**

Adresa beneficiarului: Loc. Arad, str. Revoluției, nr. 52-54

Certificat de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

a c o r d

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

Proiectant: SC Tara Plan SRL

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

Notă:

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

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

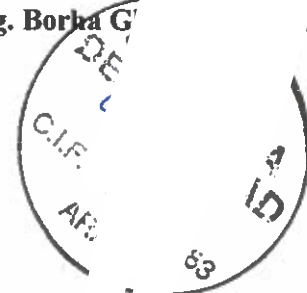
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDIN
Director
Ing. Borha G.



acord (condiții, mențiuni, observații)

Nr. 10651 din 16.05.2023

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

Elaborare PUZ și RLU aferent pentru : Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă, servicii și rezidențial

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

Beneficiar: SC Artar Properties SRL

CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 31017R
CIF/CUI RO 1683483, ORC J02/110/21 02 1991
Capital vărsat și subscris 9.659.000 Lei
IBAN RO72 RNCB 0015 0051 5684 0001 - BCR



SO226074/16.05.2023

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 10651
DATA 16. MAL 2023

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) **"ELABORARE P.U.Z. și R.L.U. - EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"**

1.2. Amplasament obiectiv(*1) **JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. EPISCOPIEI, NR. 26**

1.3. Beneficiar(*1) **ARTAR PROPERTIES S.R.L.**

Adresa(*4) **JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. B-dul. REVOLUTIEI, NR. 52-54** Tel.

Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. serianr.CNP

Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. **44071720** contbanca

1.4. Proiect nr.(*1) Elaborator(*1) **S.C. TARA PLAN S.R.L.**

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) **143/13.02.2023** Emis de **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):
JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. EPISCOPIEI, NR. 26

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

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

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
LA REȚEA

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

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

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

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

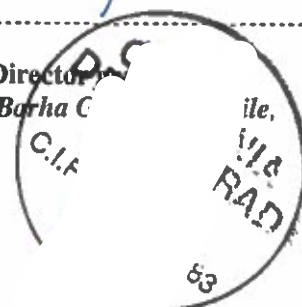
ÎNTOCMIT(*2)
ARH. TUȚU ANDREEA

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

AVIZ FAVORABIL

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

*) C.A. ARAD, Director
ing. Barha C



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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

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

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

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

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

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

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

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

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie 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.

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

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

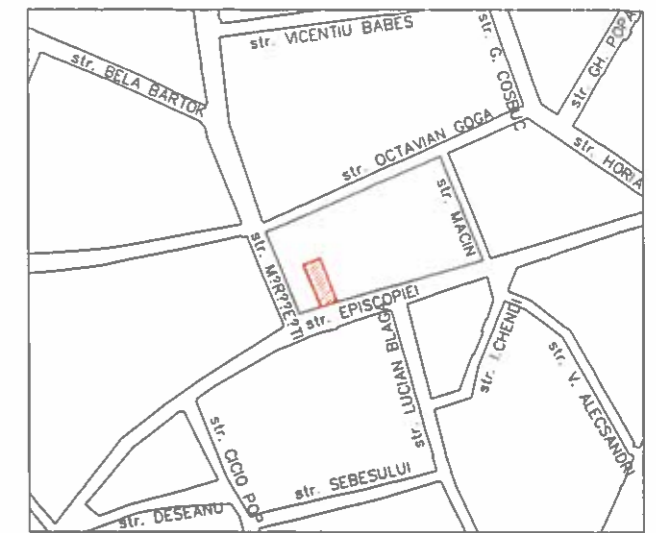
(*6) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. top. 482/a/1

Nr. p'ct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laterale
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.524	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.667	215496.630	0.175
10	526120.730	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)= 789.09sq.m P=125.422m

INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:5000



PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE
MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

1 SITUATIA EXISTENTA

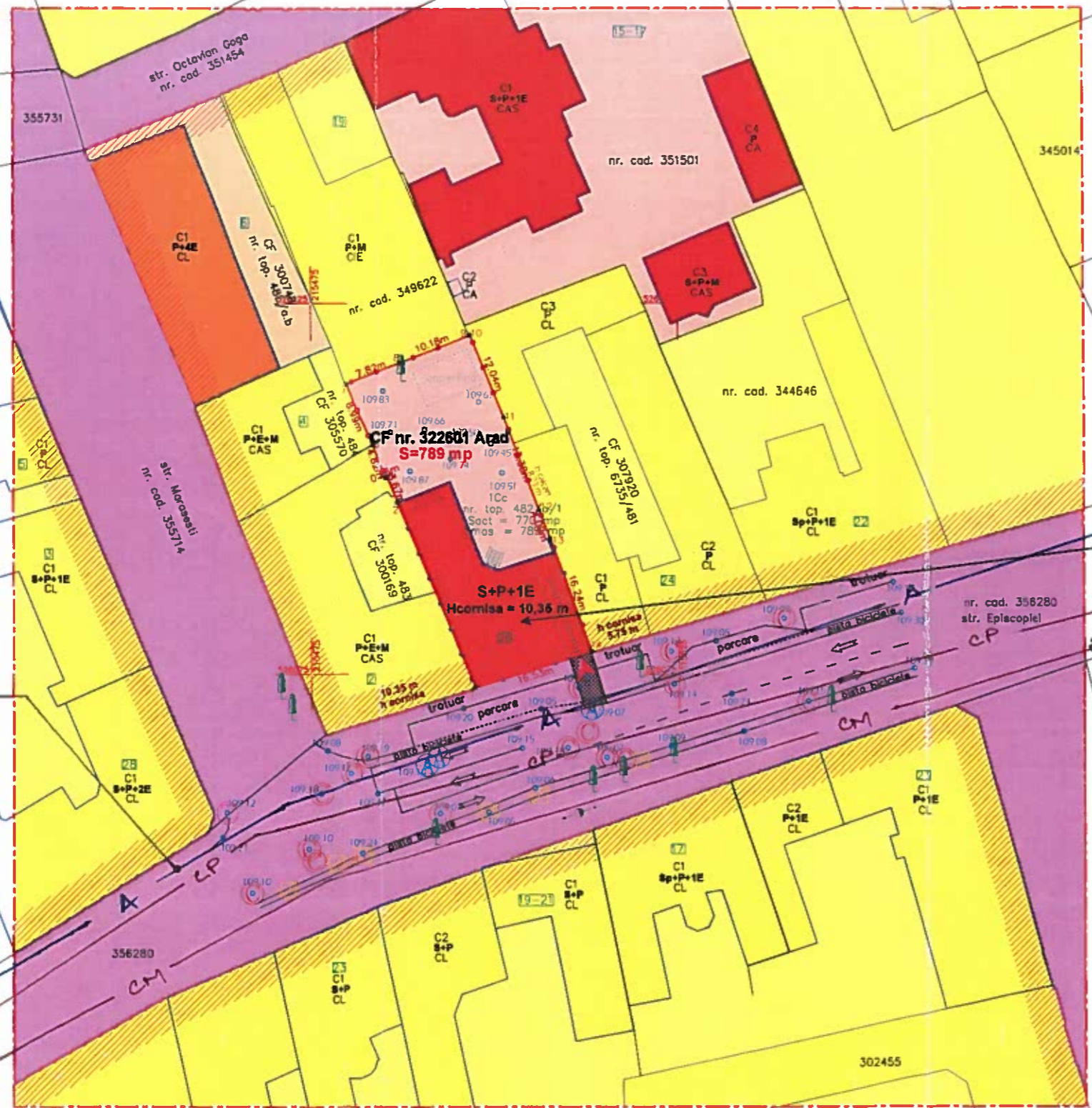
Canal pluvial
A2-B0 φ 300 mm

ISB 99 - Constructie financiar-bancara cu regim mic de inaltime, conform PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014

COMPANIA DE APA
 DIRECTIA
 BIROUL CENTRAL
 SECTIUNEA 1

Canal menajer
A2-B0 φ 400 mm

Retea apa
FEHD φ 200 mm



- stâlp beton
- capac vizitare canal
- colâ de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 770 mp, conf. C.F. nr. 322601 Arad
S teren masurat = 789 mp
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPRIETATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATI RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICIUMCOMERT la nivelul parterului - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICIUMCOMERT la nivelul parterului - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTIV/SERVICII - EXISTENT

S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltuz nr. 119e C.U.J. R. RO23713160 I.R.C. 302/983/2008 Tel. 0736 373 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. man. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, N. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18812512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.363.027, e-mail: dan@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si IRLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Pr. nr.: 278/2022		Adresa: Jud. Arad, man. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad	
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara	1:500
Proiectat	arh. Tufu Andreea	Obiect:	
Desenat	arh. Holomei Oana	Denumire planşa:	SITUATIA EXISTENTA
			P.A.U.Z. str. ghena DIA



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 17546679 din 09/06/2023

Catre

ARTAR PROPERTIES SRL, domiciliul/sediul in judetul Arad, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul ARAD, Bulevardul Revolutiei, nr. 52, bl. - , sc. c, et. - , ap. 4A.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **17546679 / 18/05/2023**, pentru obiectivul **EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL** cu destinatia **REZIDENTIAL SI SERVICII/COMERT** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Episcopiei**, nr. **26**, bl. - , et. - , ap. - , CF **322601 ARAD**, nr. cad. **322601**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 17546679 / 09/06/2023

- 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.*

CLADIREA SE VA EXTINDE SI SUPRAETAJA CONFORM PLANULUI DE SITUATIE ANEXAT CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: 1. Se vor respecta Ordinul 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.), propuse a se construi; 2. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru 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. 3. LUCRARILE DE EXTINDERE, SUPRAETAJAREA, a cladirii ex., se vor face NUMAI dupa scoaterea de sub tensiune a bransamentului de catre UT ARAD, in baza unei comenzi si pe cheltuiala beneficiarului; 4. La predarea amplas. se va convoca in scris deleg. UT ARAD; 5. La modernizarea cladirii, se va avea in vedere ca sa nu fie afectata constructia si functionalitatea firidei si conductorului electric pozat pe peretii si in peretii cladirii existente; 6. Este interzisa exec. de sapaturi mecaniz. la dist. mai mici de 1,5m fata de LES ex. dar nu inainte de det. prin sondaje a traseului acestora si 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant, etc.; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES ex.; 7. Dist. de sig. mas. in plan orizontal intre LES 20kV, LES 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al fundatiilor pr. va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; 8. Daca se constata ca nu pot fi respectate distantele minime stabilite de prescriptiile tehnice in vigoare si de prezentul aviz, se vor sista lucrarile, se va convoca proiectantul si delegatul centrului gestionar al

instalatiilor UT ARAD, str. I. Maniu, nr. 65-71 pentru a stabili noi masuri, acestea consemnandu-se in acte incheiate intre cei mentionati;

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

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta DA NU

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

Racordarea la retea electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 143 / 13/02/2023, respectiv pana la data de 13/02/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 2 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Manager UT Arad

Stanca Gabriela Maria

Signed by Ilarie
Gabriel Bora\
on 09/06/2023 at
13:58:43 CEST

Verificat
Bora Ilarie Gabriel

Intocmit
Chelaru Jasper-Cristian

Signed by
JASPER-CRISTIAN
CHELARU
on 09/06/2023 at
14:47:33 EEST

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.

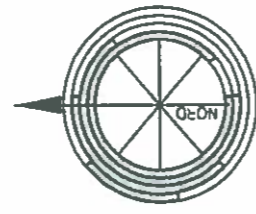
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.500 MP		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	(%)	[mp]	(%)	[mp]
Cai de comunicatii rutiere	5.800	26,98%	5.800	26,98%	
Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	343	1,60%	0,00	0,00%	
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	446	2,07%	0,00	0,00%	
Zona de locuinte si servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	56,62%	12.173	56,62%	
Zona institutii/servicii - existent	1.996	9,28%	1.996	9,28%	
Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	3,45%	742	3,45%	
Zona de servicii si locuinte colective - propus	0,00	0,00%	789	3,67%	
TOTAL GENERAL	21.500	100,00%	21.500	100,00%	

21.500 - YES 0,4 KU

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 789 MP		SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
ZONE FUNCTIONALE	[mp]	(%)	[mp]	(%)	[mp]
Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	43.47%	0.00	0.00%	
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	56.53%	0.00	0.00%	
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului - PROPUS	0.00	0.00%	351.50	44.55%	
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUS	0.00	0.00%	197.25	25.00%	
Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare - PROPUS	0.00	0.00%	240.25	30.45%	
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%	



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Signed by
PER-CRISTIAN
L. HELARU
on 09/06/2023 at
14:47:35 EST

INDICATORI URBANISTICI :
P.O.T. existent: 43,47 %
C.U.T. existent: 1,30

P.O.T. max. propus: 43,47 %
C.U.T. max. propus: 2,00

Lmc 2a - Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului
Regim de inaltime: S+P+4E

e-distributie 910
Baza
Zona METAL Arad
17546679
In-soloseja avizul nr 2/2 09.06.2023
Data

- ○ → stâlp beton
- capac vizitare canal
- colă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

LEGENDA

LIMITE

- ○ — LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 770 mp, cont: C.F. nr. 322601 Arad
S teren masurat = 789 mp
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- — — LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
- — — LIMITA PARCELE EXISTENTE
- — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE in varianta pastrari amprenta... - uniti existie
- — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE in varianta remodelari amprentei cădini existente
- — — RETRAGERE FATA DE FRONTAL STRADAL AL ETAJELOR 3 SI 4 PROPUSE
- — — ACCES PROPRIETATE
- — — CIRCULATII
- — — CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- — — ZONIFICARE FUNCTIONALA
- — — ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
- — — ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
- — — ZONA INSTITUTII/SERVICII- EXISTENT
- — — ZONA DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Căpuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. JO2-682-20-8
Tel. 0726.375.327



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310000, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. JO2/25/2006, CI 8832512
tel.0749/111.572, te 927,
e-mail: daniel@tara-plan.ro

Sef proiect arh. Balogh Dorian
Proiectat arh. Tuju Andreea
Desenat arh. Holomei Oana

BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.

DERUMIRE PROIECT: PUZ SI PLAN "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"
Pr. nr.: 278/2022

ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad

OBIECT:

1:500

3. 2023

DENUMIRE PLANSĂ:

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

P.U.Z.

Nr. plan

02A

e-distributie

Banat
Zona MTJ/T Arad
Încalzișoara avizul nr. 17546679
Data: 1/2 09.06.2023

- LES LKV
- LES OAKU

PROX. IONEL



• Signed by
ASPER-CRISTIAN
CHELARU
on 09/06/2023 at
14:47:34 EST



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE HIDROCARBURI S.A.

310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788

email: contact:@cetharad.ro, r.p@cetharad.ro

J02/I141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 0146 891



Proiectant TARA PLAN SRL

S.C. HIDROCARBURI
MIRARE nr. 11. JUN. 2024
DATA

FIȘĂ TEHNICĂ TERMIFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea ELABORARE PUE ȘI RLU AFERENTE PT. EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRI EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE

DIN CLĂDIRI SERVICII ÎN CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală:

- Legea 325/2006 „Legea energiei”;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Ordinul ANRSC nr. 91/2007;
- HCLM Arad nr. 59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice prin Ordin 4/2007 al ANRE.

2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentația tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
 - Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării și condițiile de executare - 1 exemplar;
 - În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare rețea și branșament gaze naturale condominii unde se intenționează montarea unui alt sistem de încălzire și preparare a apei calde de consum documentația va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
 - Acordul de acces la rețeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
 - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât și pe verticală cu privire la intenția de realizare unui sistem individual de încălzire;
 - Acordul scris al Asociației de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenția de realizare a altui sistem individual/condominial de încălzire;
 - Documentația tehnică care reconsideră ansamblul instalației termice avizată de furnizor.
 - Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
 - Planuri de situație al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete la SC CET HIDROCARBURI SA.

Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării ARTAR PROPERTIES SRL
- Persoana de contact URSOLU DANIELA
- Număr de telefon 0749 711 572
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerțului și anul (pentru firme) 721704107.04.2021
- Codul fiscal (pentru firme) RO44011720
- Contul (pentru firme) RO73 BTCL RON CRT 054 754 8801
- Banca (pentru firme) BANCA TRANSILVANIA

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Regulamentului nr. 679/27.04.2016 adoptat de Parlamentul European și Consiliul Uniunii europene.

II. CONDIȚII TEHNICE ȘI RESPECTII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

- a) Amplasament ARAD, Str. EPISCOPIEI Nr. 26, C.F. Nr. 322601
 - b) Modificare Rețea/Branșament/racord (traseu, dimensiuni, cote) _____
 - c) Rețea/Branșament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote) _____
 - d) Caracteristici tehnice care trebuie asigurate prin proiect _____
- PROIECTANT TARA PLAN



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE HIDROCARBURI S.A.

310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788

email: contact@cetharad.ro, r.p@cetharad.ro

J02/1141/02.11.2009. RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911



III. TAXA DE AVIZARE

- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.

Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precu și documentația depusă pentru avizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fișa tehnică fără/ cu următoarele condiții:

- 1) Se va respecta prevederile Legii 325/2006, "Legea energiei", a HCLM Arad nr. 423/2023, a nouătilor 118/2015 și 19/2015 referitoare la responsabilitatea de termoficare existentă
- 2) Nu se va deteriora rezerva de termoficare din subsolul imobilului.

2

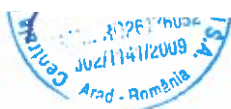
Înainte de executarea lucrării, beneficiarul are obligația de a anunța și solicita asistență tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data 25.06.2024

SC CET HIDROCARBURI SA

Director General
ing. Ciulea Florin

Inginer Șef
ing. Șandru Marius-Florin

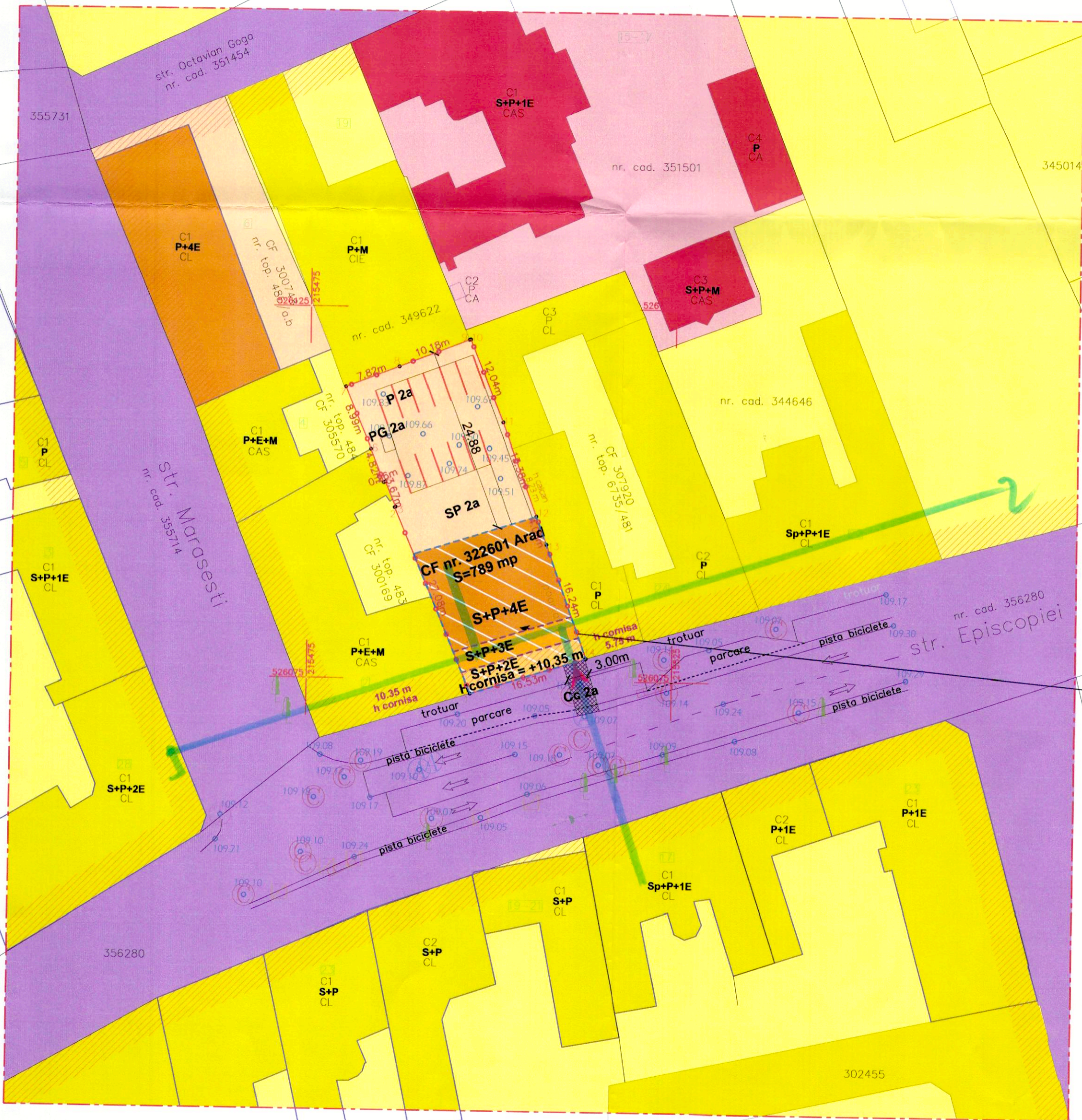


Șef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. Meșter

Întocmit
tehnician Ilea Camelia

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.500 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Cai de comunicatii rutiere	5.800	26,98%	5.800	26,98%
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	343	1,60%	0,00	0,00%
Amenajări aferente (parcări, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - existent	446	2,07%	0,00	0,00%
Zona de locuințe și servicii/comert la nivelul parterului - existent	12.173	56,62%	12.173	56,62%
Zona institutii/servicii - existent	1.996	9,28%	1.996	9,28%
Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - existent	742	3,45%	742	3,45%
Zona de servicii și locuințe colective - propus	0,00	0,00%	789	3,67%
TOTAL GENERAL	21.500	100,00%	21.500	100,00%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 789 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Construcție Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	43.47%	0.00	0.00%
Amenajări aferente (parcări, zone verzi, amenajări tehnico edilitare) construcției existente Isfb 99 financiar – bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	56.53%	0.00	0.00%
Construcție cu destinația locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului - PROPUS	0.00	0.00%	351.50	44.55%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROPUS	0.00	0.00%	197.25	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje și amenajările tehnico edilitare - PROPUS	0.00	0.00%	240.25	30.45%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

INDICATORI URBANISTICI :
P.O.T. existent: 43,47 %
C.U.T. existent: 1,30

P.O.T. max. propus: 43,47 %
C.U.T. max. propus: 2,00

Lmc 2a - Zona de locuințe colective și servicii/comert la nivelul parterului
Regim de inaltime: S+P+4E

Cc 2a - acces carosabil din spre Str. Episcopiei
P 2a - zona parcaje locuire colectiva și servicii
SP 2a - zone verzi amenajate
PG 2a - zona platforme gospodaresti sau tehnico-edilitare

- stâlp beton
- capac vizitare canal
- 113.10 cotă de nivel
- ⊕ aerisire gaz
- ⊕ capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- ⊕ rigolă
- indicator rutier
- ⊕ copac
- ⊕ capac vizitare telefonie

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 770 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
S teren masurat = 789 mp
Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- RETRAGERE FATA DE FRONTALUL STRADAL AL ETAJELOR 3 SI 4 PROPUSE
- ⊕ ACCES PROPRIETATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
- ZONA INSTITUTII/SERVICII- EXISTENT
- ZONA DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus.
Se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică.
Arad SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE
25.06.2024 96

S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: danielbaursachi@gmail.com		DENUMIRE PROIECT: PUZ și RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Pr. nr.: 278/2022		ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. nr. 322601 Arad	
Sef proiect	arh. Balogh Doriana	Scara:	OBIECT:
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	1:500	
Desenat	arh. Holomei Oana	feb. 2023	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
		Nr. planșa 02A	

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	789 mp	str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	322601	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
SCARA 1:500

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:5000



LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- limită proprietate
- stâlp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie
- PUZ și RLU "EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLADIRE SERVICII ÎN CLADIRE CU FUNCȚIUNE MIXTA SERVICII ȘI REZIDENȚIAL"

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. top. 482/a/1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	526073.171	215497.350	27.080	
2	526098.096	215486.763	0.136	
3	526098.147	215486.889	3.671	
4	526101.524	215485.449	0.255	
5	526101.421	215485.216	4.824	
6	526105.888	215483.395	8.995	
7	526114.153	215479.846	7.819	
8	526116.982	215487.135	10.185	
9	526120.667	215496.630	0.175	
10	526120.730	215496.793	12.036	
11	526109.602	215501.379	13.382	
12	526097.085	215506.112	4.091	
13	526093.265	215507.575	16.242	
14	526078.012	215513.157	0.136	
15	526077.973	215513.027	16.396	

S(1)=789.09sq.m P=125.422m

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena
Arhitect

Art. 28, alin. (1) din ORD 700: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A.Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m)	Mențiuni
1	Cc	789	teren împrejmuit cu gard de zidărie, limita pe construcții
TOTAL		789	
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	343	Casă (S+P+E); Scd = 1029 mp
TOTAL		343	

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975

Art. 29, alin. (1) din ORD 700: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus.
Se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică.
Arad SERVICIUL TEHNIC
25.06.2024

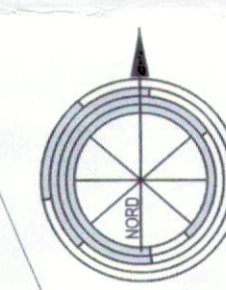
EXECUTANT: digital mapping	SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro	BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES SRL B-dul Revoluției, nr. 52-54, loc. Arad, jud. Arad CUI 44071720	FORMAT A3+ 395 x 363 FAZA PUZ / RLU
ILLE ROBERT-BOGDAN	Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN DN: C=RO, L=Arad, O=SC DIGITAL MAPPING SRL, SN=ILLE, G=ROBERT-BOGDAN, SERIALNUMBER=200506245IRB4, OID.2.5.4.41=ILLE ROBERT-BOGDAN, CN=ILLE ROBERT-BOGDAN Reason: I am the author of this document Location: RO-B-J Nr. 2394 - III, RO-AR-F Nr. 0137-B Date: 2022.12.06 18:51:20+02'00' Foxit PDF Editor Version: 12.0.2	SCARA 1:500 1:5000 M. NEAGRĂ 75 STEREO 70	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare elaborare PUZ și RLU - extindere și supraetajare clădire existentă cu funcțiune rezidențială - locuințe colective pentru imobilului înscris în CF 322601, având nr. top. 482/a/1 situat pe str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad Data: DEC. 2022 PLANȘĂ 01

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.524	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.667	215496.630	0.175
10	526120.730	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)=789.09sq.m P=125.422m



ZONA FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUISA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Constructie Isfb financiar-bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	343.00	43.47%	0.00	0.00%
Amenajari aferente (parcari, zone verzi, amenajari tehnico edilitare) constructiei existente Isfb 99 financiar - bancara cf. PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014 - EXISTENT	446.00	56.53%	0.00	0.00%
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului -PROBUS	0.00	0.00%	351.50	44.55%
Zone verzi de incinta (min.25%) - PROBUS	0.00	0.00%	197.25	25.00%
Aleii carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico edilitare - PROBUS	0.00	0.00%	240.25	30.45%
TOTAL GENERAL	789.00	100.00%	789.00	100.00%



STUDIU DE OPORTUNITATE

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

2] CONCEPTUL PROBUS

SC CET HIDROCARBURI SA
 Avizam favorabil amplasamentul propus.
 Se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnica.

Arad SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE
 20.06.2024 9/6

JUDETEL ARAD
 PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
 ANEXA LA
 AVIZUL DE OPORTUNITATE
 Nr. 18 din 05.05.2023
 20 APR. 2023

INDICATORI URBANISTICI :
 P.O.T. existent: 43,47 %
 C.U.T. existent: 1,30

P.O.T. min. propus: 43,47 %
 C.U.T. min. propus: 1,30

P.O.T. max. propus: 43,47 %
 C.U.T. max. propus: 2,00

Lc - Zona de locuinte colective si servicii/comert la nivelul parterului
 Regim de inaltime: S+P+4E

- stălp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

LEGENDA

LIMITA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 770 mp, conf.: C.F. nr. 322601 Arad
 - S teren masurat = 789 mp
 - Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE in varianta pastrarii amprentei cladirii existente
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE in varianta remodelarii amprentei cladirii existente
 - RETRAGERE FATA DE FRONTALUL STRADAL AL ETAJELOR 3 SI 4 PROPUSE
 - ACCES PROPRIETATE
- ##### CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
- ##### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la nivelul parterului- EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII/SERVICII- EXISTENT
 - ZONA DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE - PROBUS
 - ZONA VERDE DE INCINTA - MINIM 25% DIN SUPRAFATA TERENULUI

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 I.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 tel.0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: taraplan@gmail.com		Pr. nr.: 278/2022	
Sef proiect	arh. Balogh Dorian	OBIECT:	S.O.
Proiectat	arh. Tuftu Andreea	sc:500	Nr. plansa 02A
Desenat	arh. Holomei Oana	sc: 2023	DENUMIRE PLANSA: CONCEPTUL PROBUS



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

ARTAR PROPERTIES

AVIZ DE PRINCIPIU

214671389/10.06.2024

Stimate domnule/doamnă ARTAR PROPERTIES,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214668851 din 07.06.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare Elaborare PUZ si RLU aferent pentru: Extindere si supraetajare cladire existenta si schimbare de destinatie din cladire servicii in cladire cu functiune mixta servicii si rezidential din localitatea Arad, strada Episcopiei, numarul 26 CF 322601 județ AR

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 10.06.2025 .

Cu respect,
Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU
U

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2024.06.10
11:32:51 +03'00'

Manager Racordare
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN-
NICOLAE
CRISAN

Digitally signed by
MADALIN-NICOLAE
CRISAN
Date: 2024.06.10
11:35:02 +03'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

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

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație

Volker Raffael

Directori Generali
Cristian Secoșan

Mihaela Loredana Cazacu
(Adjunct/Deputy)

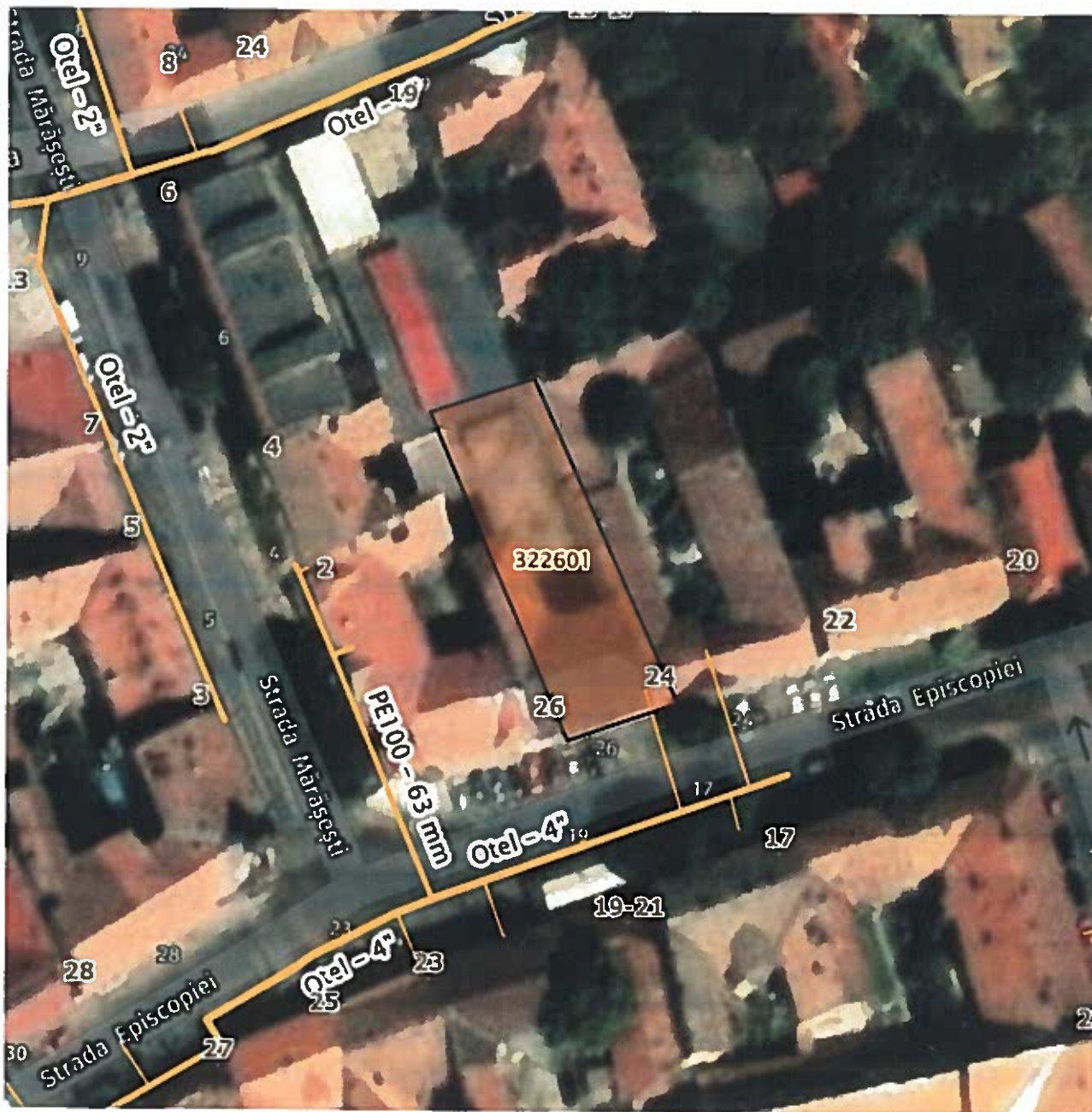
Anca Liana Evoiu

(Adjunct/Deputy)

Cristian Ifrim (Adjunct/Deputy)

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

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



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

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214671389/10.06.2024

Madalin-Nicolae Crisan



Către,

ARTAR PROPERTIES S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 322 761 din 19.05.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, str. Episcopiei, nr. 26, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE



Către,

ARTAR PROPERTIES S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 322 760 din 19.05.2023, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. ȘI R.L.U.– EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, str. Episcopiei, nr. 26, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR SEF
Colo

CRISTIAN-NI



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. 356/29.06.2023

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SC ARTAR PROPERTIES SRL

Localitatea: Arad, str. B-dul. Revoluției, nr. 52-54, sc C, at. 1, ap. 4A, jud. Arad

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF nr. 322601, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL
FAZA: P.U.Z

Proiect nr: 278/2022

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1002/29.06.2023

Cotuna Cristina, medic primar igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIME CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



Red. As. Pintilie Viorica



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 18349 din 03.07.2023

Neclasificat
Ex. unic
Se transmite prin
Internet

ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 18349 din 22.05.2023 (AR-6873), adresată de societatea Artar Properties S.R.L., în calitate de proprietar imobil și inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 52-54, sc. C, et. 1, ap. 4A, județul Arad, identificată prin C.U.I. 44071720 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J2/704/2021;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 278/2022 elaborat de societatea Tara Plan S.R.L. și societatea Arhitectonic S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 143 din 13.02.2023, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - *Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial* - amplasament situat în municipiul Arad, strada Episcopiei, nr. 26, județul Arad, înscris în C.F. nr. 322601 Arad, identificat prin nr. cad. 322601,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru înălțimi ce depășesc 15 metri, întrucât orice înălțime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale;



Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), amenajare acces și bransarea la utilități a obiectivului de investiții (apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații etc.), însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz;

3. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 0257/256.614, fax nr. 0257/214.100, email: djtsar@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 143 din 13.02.2023 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022 noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEF





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

Aviz

To: THELLMANN CLAUDIUS
Company: ARTAR PROPERTIES S.R.L.
Fax:
Telefon: 0749111572
Date: 01-10-2024

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 5
aceasta:
Referinta: AFO573648/14391/1326
3

Referitor la cererea dvs. din data de 23-09-2024 prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU - EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

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



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 01-10-2024

Referinta: AFO573648/14391/.....

Catre:

ARTAR PROPERTIES S.R.L.

THELLMANN CLAUDIUS

Conform Certificat de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023

In atentia,

THELLMANN CLAUDIUS

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO573648/14391 din data 23-09-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea **INTOCMIRE PUZ SI RLU - EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL**, Conform Certificat de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023, Arad, Arad va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR
Ing. Pat

OPERATIUNI
.tin





S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

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

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Ing. Viulet Alexandra

ANEXA A112 A70593648/14391

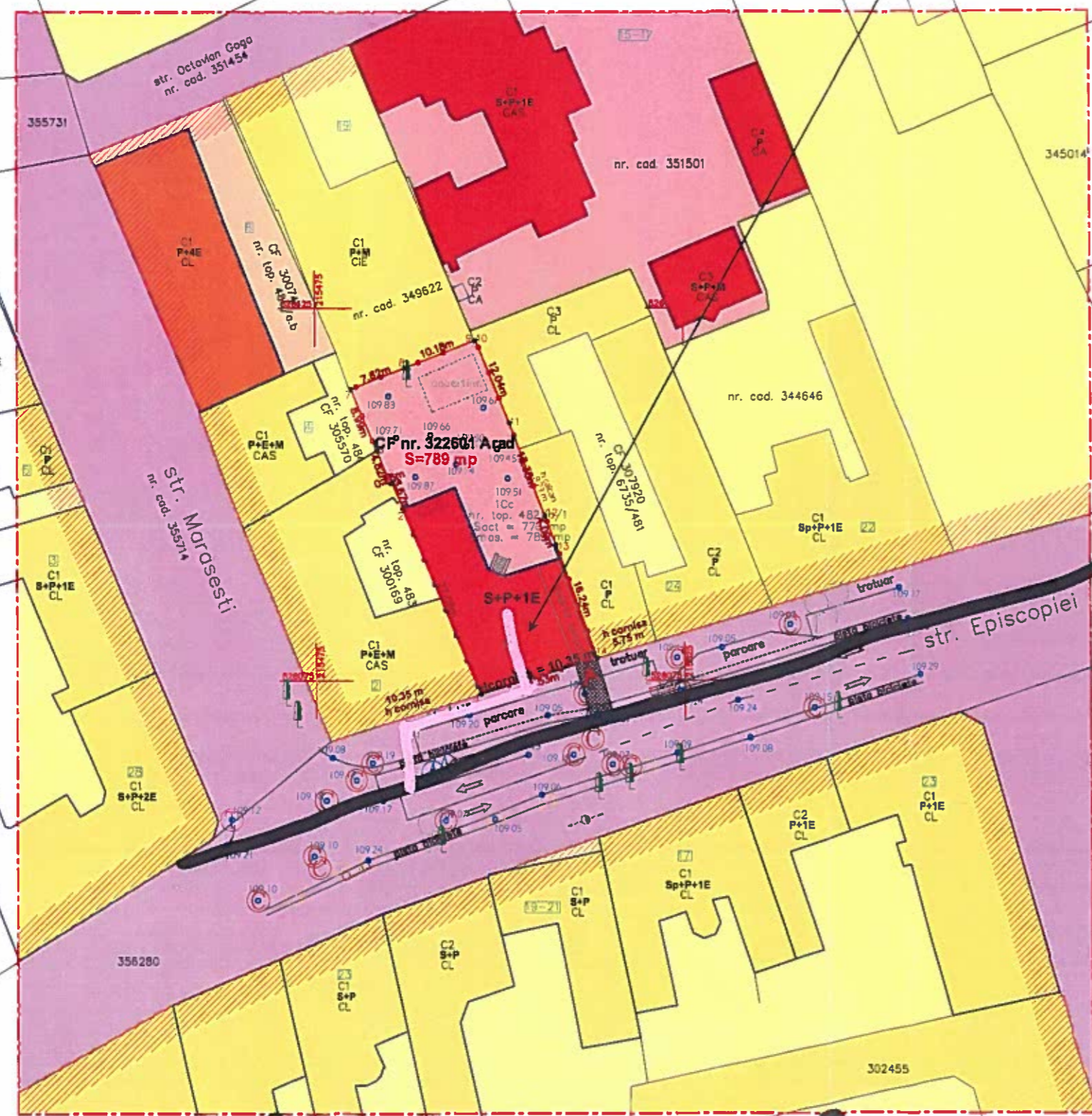
Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laterale
	X [m]	Y [m]	
1	526073.171	215497.	
2	526098.096	215486.7	
3	526098.147	215486.8	
4	526101.524	215485.449	
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.667	215496.630	0.175
10	526120.730	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)=789.09sq.m P=125.422m

ISfB 99 - Construcție financiar-bancară cu regim mic de înălțime, conform PUZCP aprobat cu HCLM nr. 201/2014

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
Circulatii	-	-
Fond construit existent si utilizarea terenurilor	Existența pe limitele de proprietate a unor calcani care impun soluții arhitecturale care să permită însorirea optimă a clădirii studiate și extinderii propuse.	În ceea ce privește calcanul existent pe limita estică de proprietate, s-a luat în calcul ca în cazul demolării parțiale a corpului de tip apendice din curte, extinderea clădirii cu menținerea POT existent se va dezvolta în această zonă a terenului, alipindu-se la calcanul existent.
Spații plantate și de protecție	Ulpă plantatilor și spații verzi amenajate în incinta.	Se vor asigura spații verzi amenajate de incinta în procent de 25% din suprafața parcelei.
Utilitati	Terenul este bransat/racordat la utilitatile existente în zona (apa potabila, canalizare menajera și pluviala, energie electrica), capacitatea acestora poate fi subdimensionata pentru noile propuneri.	Daca este cazul, se vor redimensiona bransamentele/racordurile la utilitati existente, pentru nevoile noilor obiective propuse.



PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE
MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

1 SITUATIA EXISTENTA
 INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:5000



- LEGENDA**
- stâlp beton
 - capac vizitare canal
 - colă de nivel
 - aerisire gaz
 - capac vizitare apă
 - capac vizitare canal
 - rigolă
 - Indicator rutier
 - copac
 - capac vizitare telefonie
 - LIMITE
 - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 789 mp, conl.: C.F. nr. 322601 Arad
 - Teren proprietate ARTAR PROPERTIES S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 21 500 mp
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES PROPRIETATE
 - CIRCULATII
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - EXISTENT
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA DE LOCUINTE SI SERVICIUCOMERT la nivelul parterului - L...cNI
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICIUCOMERT la nivelul parterului - EXISTE
 - ZONA INSTITUTIVSERVICII- EXISTENT

- TRASEUL SUBTERAN OROC
- TRASEUL AERIAN OROC

S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oltus nr. 119a C.U.I. R022713160 I.R.C. 7024822008 Tel. 0726 375 327		BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES S.R.L.	
Proiectare generală: TARA PLAN mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu cod postal 310017 Nr. Reg. Com. 322/125/2006, C tel. 0749 111 577		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL"	
Sef proiect arh. Balogh Dorlar Proiectat arh. Tuțu Andre Desenat arh. Holomei f		Pr. nr.: 278/2022 P.U.Z. No planșă 01A	
1:500 Feb. 2023		OBJECT: SITUATIA EXISTENTA	



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 700 / 16.09.2024

APROIE

Către,

SC ARTAR PROPRIETIES SRL
mun. Arad, bd. Revoluției nr. 52-54, sc. C, ap. 4A



AVIZ NR. 211 / U / 11.09.2024

Privind: PUZ – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial, mun. Arad, str. Episcopiei nr. 26

Statut LMI: Imobil situat în zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR -II-a-B-00477 din LMI, actualizată 2015 prin OMC 2828/2015

Amplasament: mun. Arad, str. Episcopiei nr. 26

Nr. pr./faza/Den: **278/2022 / PUZ – EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL**

Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Titular: SC ARTAR PROPRIETIES SRL,
mun. Arad, bd. Revoluției nr. 52-54, sc. C, ap. 4A

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 700/02.09.2024 cuprinde extras CF, CU 143/2024, AO 18/2023, studiu istoric arhitectural, fișa analitică de evidență, memoriu prezentare, varianta 1 și 2 planuri de situație situația existentă, reglementări urbanistice, propunere mobilare, ilustrare urbanistică.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilire zonificare funcțională și regulament de urbanism pentru remodelare corp de clădire existent împreună cu supraetajare și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă – servicii și rezidențial, în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil, cu menținerea aliniamentului, fără modificare POT, CUT max=2,0.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, în cadrul Ședinței de lucru din data de 11.09.2024, poziția 3960/AR04 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12, prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 278/2022, faza PUZ – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial, mun. Arad, str. Episcopiei nr. 26, fără condiții.

Întocmit:

arh. F...

Consilier Patrimoniul Imobil DJC Arad
Alice PODAVKA

Taxa de avizare este în valoare de 0,00 lei (scutire/conf. L422/2001 art.26).
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de _____

Cod aviz: M – obiective monument istoric; U – documentații de urbanism; Z – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; ZA – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

Page
1 of 1

29411/07.12.2023

ARTAR PROPERTIES SRL

Adresă de corespondență: danielaurasachi@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 - extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr. 26, CF 322601, NR. TOP. 482/ a/ 1, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad, la 206,10 m nord față de axa pistei 09 - 27 și la 3060,40 m est față de pragul 27 pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,88 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'30,61" latitudine N; 21°18'44,29" 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. 143 din 13.02.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 19,00 m, respectiv cota absolută maximă de 128,88 m (109,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
6. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
7. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
8. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, 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



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.62637/Z1/24.08.2023

Către,

S.C.ARTAR PROPERTIES S.R.L.
B-DUL REVOLUTIEI nr. 52-54,
ARAD

Referitor la lucrarea „ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU: - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLADIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ”str.EPISCOPIEI, nr.26, CF 322601 ARAD,beneficiar: S.C.ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.62637/01.08.2023, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentația PUZ,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.201/2014,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.143 din 13.02.2023;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor 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 de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Semnătura Proște:

Liliana Florea

Data: 25.08.2023 10:41:58

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Gaina Ovidiu	membru	Semnătura digitală de către: Ovidiu Gaina Data: 25.08.2023 10:34:13
George Stoian	membru	Semnătura digitală de către: George Stoian Data: 24.08.2023 14:59:38

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 161.286 din 21.06.2024
Ex. nr. 1/2

Către,

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

- mun. Arad, bd. Revoluției, nr. 52-54, sc. C, ap. 4, jud. Arad-

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbarea de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial”, situat în mun. Arad, str. Episcopiei, nr. 26, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 322601 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 143 din 13.02.2023, 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 e-chitanței nr. 81 din data de 12.06.2024 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar – s
BORTA DAN
SUI

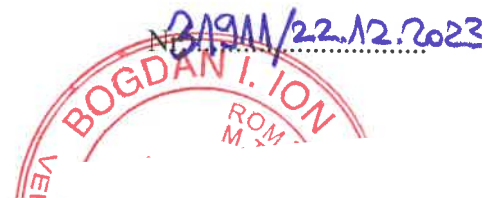
Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara

Mobil: 0766 – 318 344

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a
STUDIULUI GEOTEHNIC pentru
PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE CU
DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU
REZIDENȚIAL”, Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. 322601, jud. Arad
Faza PUZ+RLU



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
- Beneficiar: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- Amplasament: Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 22.12.2023

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF. 322601, jud. Arad**

Am primit,
INVESTITOR



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BAGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDROBANE** fiind cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT
(A.F.)

Cod numeric personal: _____
 Profesie: **INGINER**
 Comisia de examinare Nr. **15**

ATESTAT
 pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
 domeniile: **TOATE DOMENIILE (A.F.)**
 în specialitatea: _____

Secretar **BUXANDU**
 Semnătura titularului

Data eliberării: **15.05.2005**
 Prezentă legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare
 Legit nr. 107/1995 privind calificat
 s în baza

Director
CRISTIAN PAUL
STAMATIAD

Prezentă legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
până la	până la	până la

LEGITIMAȚIE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”

Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad

NR. 220/2023

BENEFICIAR:

S.C. ARTAR PROPER S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

Decembrie
2023

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”

Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad

NR. 220/2022

BENEFICIAR:

S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR

IAN PERI

Decret nr. 101
2022



S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

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



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „ PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”
Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”

Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocm. la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului PUZ și RLU „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”. Amplasamentul este situat în Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- **NORMATIV NP 126/2010** - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- **LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001** privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

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

Tabelul 1

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

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Episcopiei, nr. 26, CF 322601, 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 Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile.

La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii 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 formaţiuni:

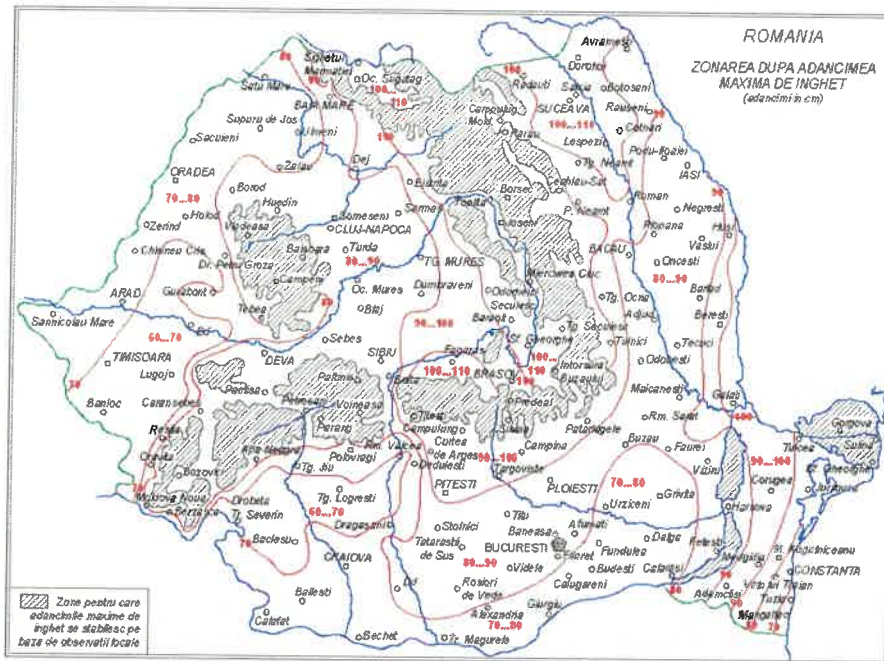
- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Reţeaua hidrografică

Mureşul este un râu, care curge în România şi Ungaria, în lungime de 789 km şi se varsă în Tisa. Mureşul izvorăşte din Munţii Hăşmaşu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu şi Defileul Deda - Topliţa, traversează Transilvania separând Podişul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpaţii Occidentali separă Munţii Apuseni de Munţii 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: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

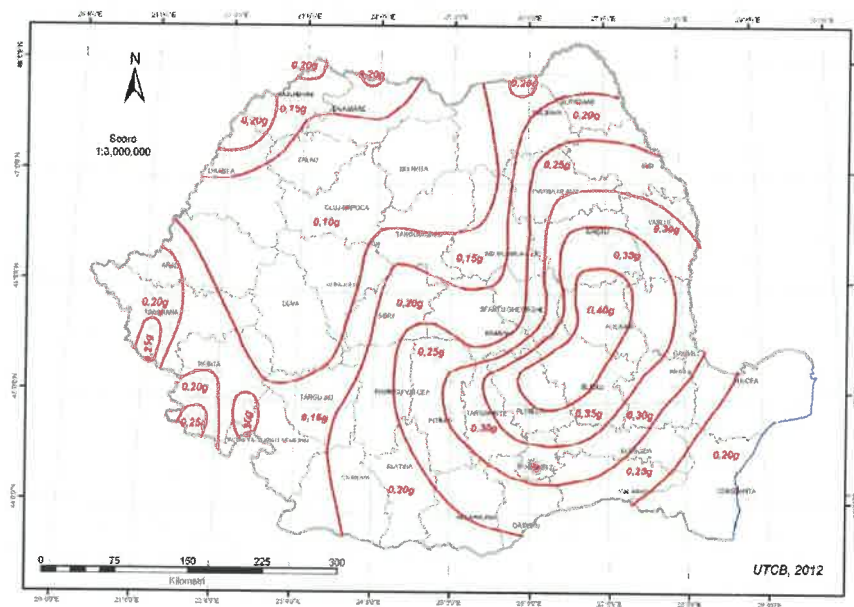
➤ Precipitații:

- Media anuală: 600...700 mm.

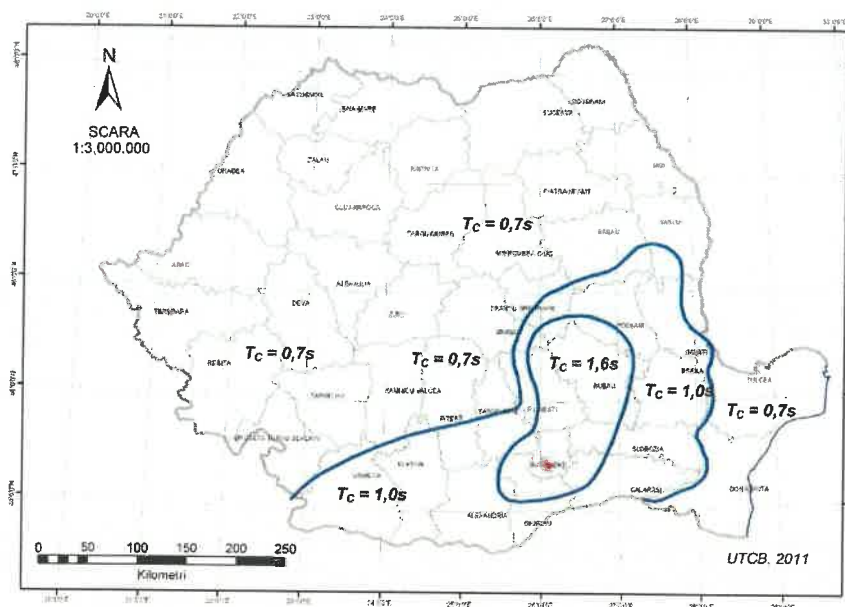
3.5 Regimul eolian

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 cald 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...-0,80 m – Umplutură;

- 0,80 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă, maronie, cu intercalații de cărămidă în suprafață, tare;

- 2,00 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă, maronie, tare;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la cota terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,67$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 40,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 17,0 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 10,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,12$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2,3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |

- Unghi de frecare interioară $\Phi = 20^\circ$
- Coeziune specifică $c = 20 \text{ kN/m}^2$.

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere **XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00$ m de la cota terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,67$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 40,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 17,0 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 10,6 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,12$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 10500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 20^\circ$ |
| ➤ Coeziune specifică | $c = 20 \text{ kN/m}^2$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = -2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 275,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismente 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.

VERIFICAT DE
Dr. ing. P. BUCUR


ÎN
Ing. PERI


ANEXA 1

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

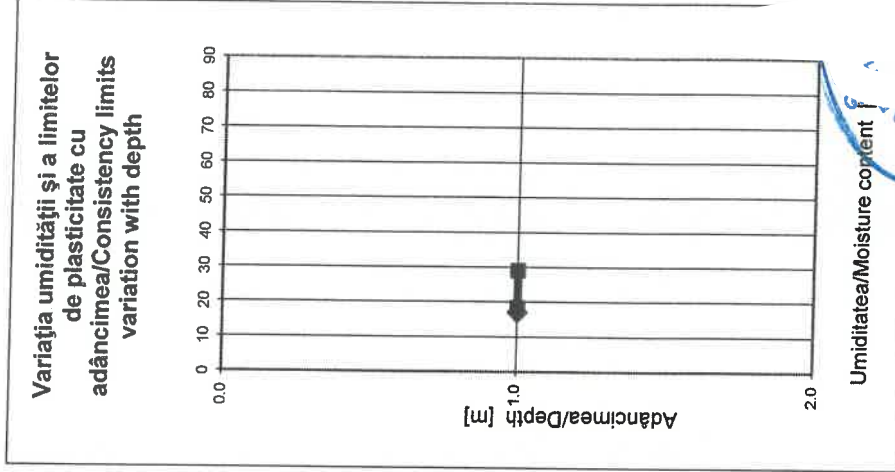
Arad, CF 322601
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 11939 / 19.10.2023

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------

Pb 1	153.9	137.2	39.2	17.0
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVI
Laborant: Corina DUMITRAȘ

PO-101-01.03/3



S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Arad, CF 322601
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1940
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

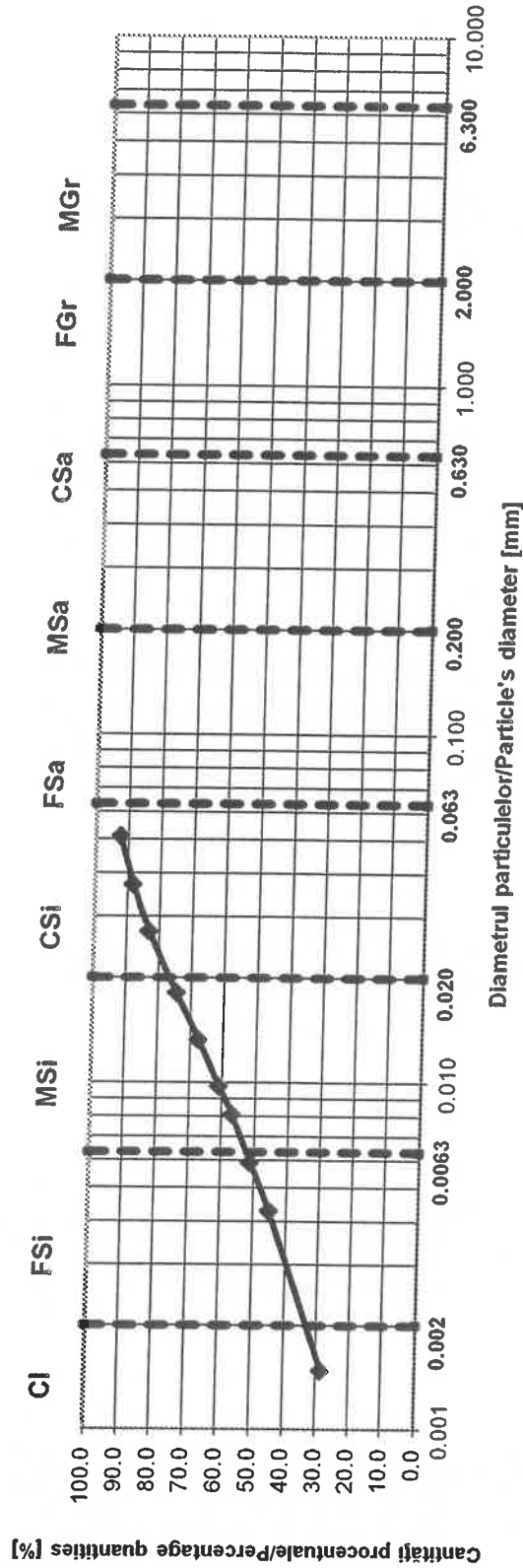
T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0281	28.1	28.6	0.19323	28.7932	0.09826	7.276	0.0510	92.5
1'	60	1.0268	26.8	27.3	0.19323	27.4932	0.09826	7.718	0.0372	88.3
2'	120	1.0252	25.2	25.7	0.19323	25.8932	0.09826	8.262	0.0272	83.2
5'	300	1.0225	22.5	23.0	0.19323	23.1932	0.09826	9.180	0.0181	74.6
10'	600	1.0203	20.3	20.8	0.19323	20.9932	0.09826	9.928	0.0133	67.6
20'	1200	1.0183	18.3	18.8	0.19323	18.9932	0.09826	10.608	0.0097	61.2
30'	1800	1.0170	17.0	17.5	0.19323	17.6932	0.09826	11.050	0.0081	57.1
60'	3600	1.0152	15.2	15.7	0.19323	15.8932	0.09826	11.662	0.0059	51.3
120'	7200	1.0133	13.3	13.8	0.19323	13.9932	0.09826	12.308	0.0043	45.3
1140'	68400	1.0081	8.1	8.6	0.19323	8.7932	0.09826	14.076	0.0015	28.7

Arad, CF 322601

Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



CI -	34 %
FSi -	20 %
MSi -	25 %
CSI -	20 %
FSa -	1 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

Diametrul particulelor/Particle's diameter [mm]

Pământuri fine

CI
Si
FSi
MSi
CSI

Pământuri grosiere

Sa
FSa
MSa
CSa
Gr
FGr
MGr
CGr

Pământuri foarte grosiere

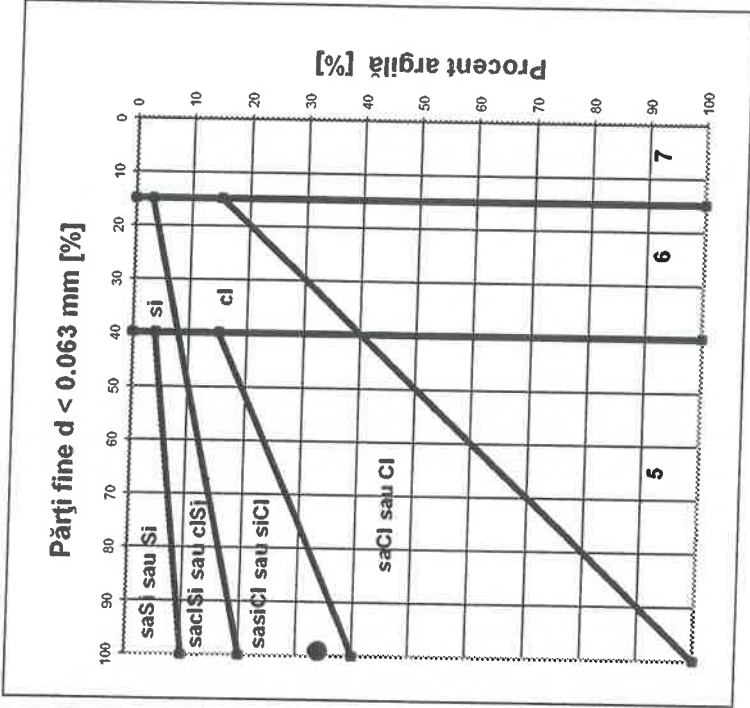
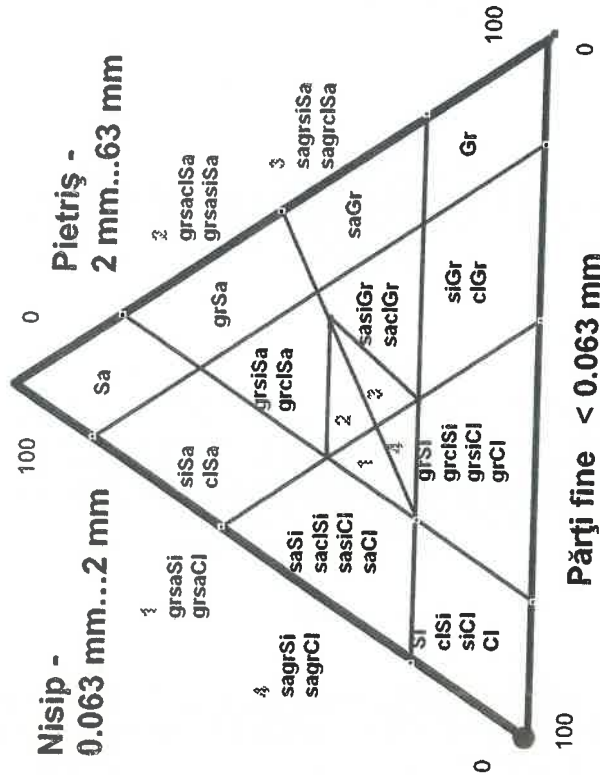
Co
Bo
Lbo

Bolovăniș
Blocuri
Blocuri mari

Total 100 %

Arad, CF 322601
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Proba 1

**CLASIFICARE PĂMÂNTURI
 SR EN ISO 14688-2/2005**



5
 Pământuri fine (praf și argilă)

6
 Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
 Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
 ARGILĂ PRĂFOASĂ / SILTY CLAY - siCI
 CU RESTURI DE CĂRĂMIDĂ

Șef laborator: Ing. Gabriela AI
 Laborant: Corina DUMITRAȘ
 ACS
 ANCI - D-AU
 20.08.2013



S.C. CARA SRL
 Str. Filaret Barbu nr. 2
 300193 Timișoara

Arad, CF 322601

Arad, CF 322601
 Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 1194 / 19.12.2023
 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	23.3	28.6	27.8
m 2	g	21.1	25.1	24.1
m 3	g	12.7	12.6	12.8
w	%	26.2	28.0	32.7
Nr de lovituri/No. of blows	-	50.0	28.0	13.0

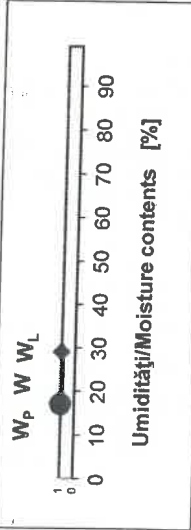
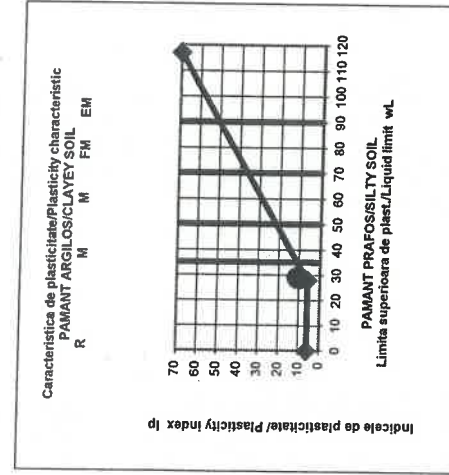
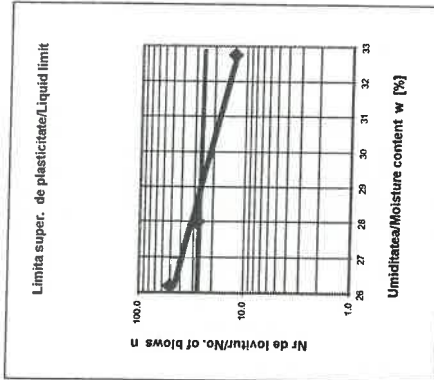
	U.M.	1
m 1	g	24.0
m 2	g	22.2
m 3	g	12.4
W _P	%	18.4

W_P = 18.4 %

	U.M.	1
m 1	g	153.9
m 2	g	137.2
m 3	g	39.2
w	%	17.0

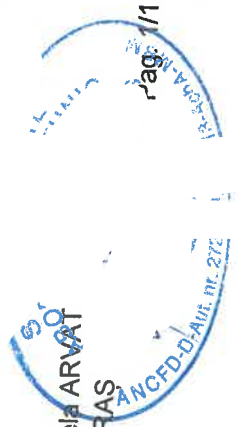
w = 17.0 %

I _c = 1.12
I _p = 1



W_L = 29.0 %

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAȚ
 Laborant: Corina DUMITRAS



PO-101-01.06/8/10

30 OCT. 2024

CAPRICEANA



NR: 90587
DATA: 29/10/2024
COD: 5CF8E

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 07.11.2024

Subsemnatul URSACHI DANIELA în calitate de/reprezentant al ARTAR PROPERTIES SRL CUI _____ cu sediul /domiciliul în județul ARAD municipiul/orașul/comuna _____ satul _____ str. _____ bl. _____ telefon/fax _____ e-mail _____

Solicít: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

PUZ si RLU: EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN CLADIRE SERVICII IN CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA SERVICII SI REZIDENTIAL

pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. EPISCOPIEI nr. 26 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin _____
CF NR. 322601 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 29.10.2024

Semn

PMA – A5 – 09

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Ordin de plata buget**Detalii client**

Numar ordin: 420
Nume platitor: ARHITECTONIC SRL
Cod fiscal/CNP: 23713160

Detalii transfer

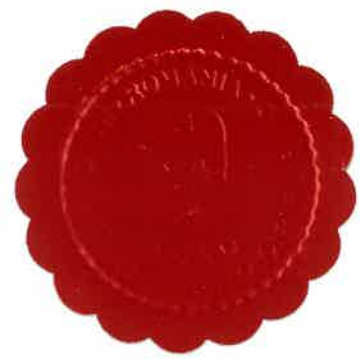
Cont platitor: RO13BTRL00201202H72557XX
Nume beneficiar: REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO36TREZ70020F335000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 1740.97
Detalii plata: tarif RUR arh Balogh Doriana PUZ Extindere si supraetajare clad existenta
Arad str Episcopiei nr 26
Data crearii: 13.09.2024
Data tranzactiei: 13.09.2024
Tip transfer: Normal
Semnatari: BALOGH DORIANA-GABRIELA
Status: Procesata

Semnatura platitor



DUPLICAT

DECLARATIE



Subscrisa, **CALLISTO TREVI SRL**, cu sediul social în Arad, Str. Gh. Barițiu, Nr. 33/A, Ap. 4, jud. Arad, **CIF RO41896804**, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2/1881/2019, având cont bancar RO71INGB0000999910497943, deschis la ING BANK, *reprezentată legal prin administrator MAIROVITZ CLAUDIA*.

..., având calitatea de Promitentă-cumpărătoare și totodată beneficiara ipotecii legale pentru suma de 502.260 lei notată la poziția C.1 în **Cartea Funciară nr.322601 Arad**, conform Încheierii OCPI Arad nr.84054 din data de 25.07.2024, **dau prezenta declarație prin care îmi manifest în mod ferm și irevocabil acordul pentru ca societatea ARTAR PROPERTIES S.R.L.** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 52-54, Sc. C, Et. 1, Ap. 4A, jud. Arad, înregistrată la ORC sub nr. J2/704/2021, CUI 44071720, să:

1. Să depună documentația necesară pentru obținerea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) la Consiliul Județean Arad, în vederea realizării extinderii și supraetajării clădirii existente și schimbarea de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial conform *Certificatului de Urbanism (CU) nr.143/13.02.2023*.
2. Declar că am luat cunoștință de intențiile proprietarului de a obține PUZ-ul și că aprob în mod expres depunerea documentației în vederea acestei proceduri.
3. Menționez că această declarație nu afectează drepturile și obligațiile izvorâte din *Promisiunea de vânzare-cumpărare autenticată sub nr.775 din 24.07.2024 de către SPN FILDAN* sau drepturile subscrise în calitate de creditor ipotecar, acestea rămânând în vigoare conform termenilor contractuali.

Prezenta declarație este dată spre a fi folosită la Consiliul Județean Arad, Primăria Arad și în fața altor autorități competente pentru obținerea PUZ-ului necesar în vederea realizării extinderii și supraetajării clădirii existente și schimbarea de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial conform *Certificatului de Urbanism (CU) nr.143/13.02.2023*.

Datele cu caracter personal înscrise în prezenta declarație și în documentele depuse în susținerea acestora se prelucrează cu respectarea prevederilor legale referitoare la protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Declar că sunt de acord ca datele cu caracter personal să fie prelucrate doar în scopul pentru care au fost colectate, conform art. 4 punctul 2. din Regulamentul (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), publicat în Jurnalul Oficial nr. 119L/04.05.2016.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială „Fildan” din mun. Arad, str. I. Vidu nr. 2, ap. 1, jud. Arad, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părții.

DECLARANTĂ,
Societatea CALLISTO TREVI SRL,
prin administrator
S.S. MAIROVITZ CLAUDIA

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL ...ARAD.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: **ARIAR PROPERTIES S.R.L.**

Sediu social: **Municipiul Arad - Bulevardul REVOLUȚIEI, Nr. 52-54, Scara C, Etaj 1, Ap. 4A, Județ Arad**

Activitatea principală: **6810 - Cumpătarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii**

Cod Unic de Înregistrare: **44071720**

din data de: **07.04.2021**

Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRCJ2/704/2021**

Nr. de ordine în registrul comerțului: **J2/704/07.04.2021**

Data eliberării: **21.04.2021**

Direc
Aurelia Simo

RAMUȘI



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,

SECRETAR 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. 4894 din 20.01.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 13 FEB. 2023

În scopul :

Intocmire PUZ si RLU - extindere si supraetajare cladire existenta si schimbare de destinatie din cladire servicii in cladire cu functiune mixta servicii si rezidential.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 52-54, bloc , sc. C, etaj 1, ap. 4A, telefon , e-mail danielaursachi@gmail.com, înregistrată la nr. 4894 din 20.01.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. EPISCOPIEI , nr. 26, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 322601

TOP: 482/a/1.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/ 2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în intravilan , proprietate privata a S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L. conform CF 322601 Arad.
Imobil inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr. 28/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.
Se va reglementa diferența de suprafață din CF. și măsurători conform legii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidentiala.
Folosința actuală : construcție financiar bancară (casa conform extras CF).
Se solicită : intocmire PUZ și RLU - extindere și supraetajare cladire existenta și schimbare de destinatie din cladire servicii în cladire cu functiune mixta servicii și rezidential.
Anterior au fost emise :
-CU 1622/2022 pentru intocmire PUZ și RLU - extindere și supraetajare cladire existenta cu functiunea servicii-comert.
-CU 1732/2022 pentru intocmire PUZ și RLU - extindere și supraetajare cladire existenta cu functiune rezidentiala-locuinte colective.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 20, subunitate funcțională ISfb 99 - construcție financiar bancară cu regim de înălțime P+E, imobil construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificat pentru ameliorare, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

Echipare cu utilități : apa-canalizare, energie electrică, gaz, telefonie. POTactual=44,54 % ; CUTactual=1,33.

Steren conf.CF=770 mp, Steren conform masuratori = 789 mp. Se va reglementa diferența de suprafață din CF. și masuratori conform legii.

În vederea realizării investiției propuse, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

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. Se vor asigura accese carosabile, parcuri în interiorul proprietății, spații verzi, conform HGR 525/1996.

Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : AVIZ DE OPORTUNITATE, COMPANIA DE APA ARAD, ENEL,CET, Protecția Mediului, DELGAZ GRID, PSI, Protecția Civilă, Direcția de Sănătate Publică Arad, STS (Serviciul de Telecomunicații Speciale), ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Cultural al jud. Arad, Consiliul Județean Arad , Autoritatea Aeronautică Civilă Română, avizul de principiu al administratorului drumului, Poliția Rutieră- Serviciul Circulație precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism. Documentația se va corela cu PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare din zonă.

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa 2, de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 . În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare, în format analogic și pe suport informatic.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din 26.01.2023.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru întocmire PUZ și RLU - extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial.**

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 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.

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonie
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibar
VICEPRIM
Lazar F

SECRETAR GENERAL,
Cons



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Cîrșaru

Achitat taxa de **16,60** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0221140** c. **15.01.2023**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **15.02.2023**

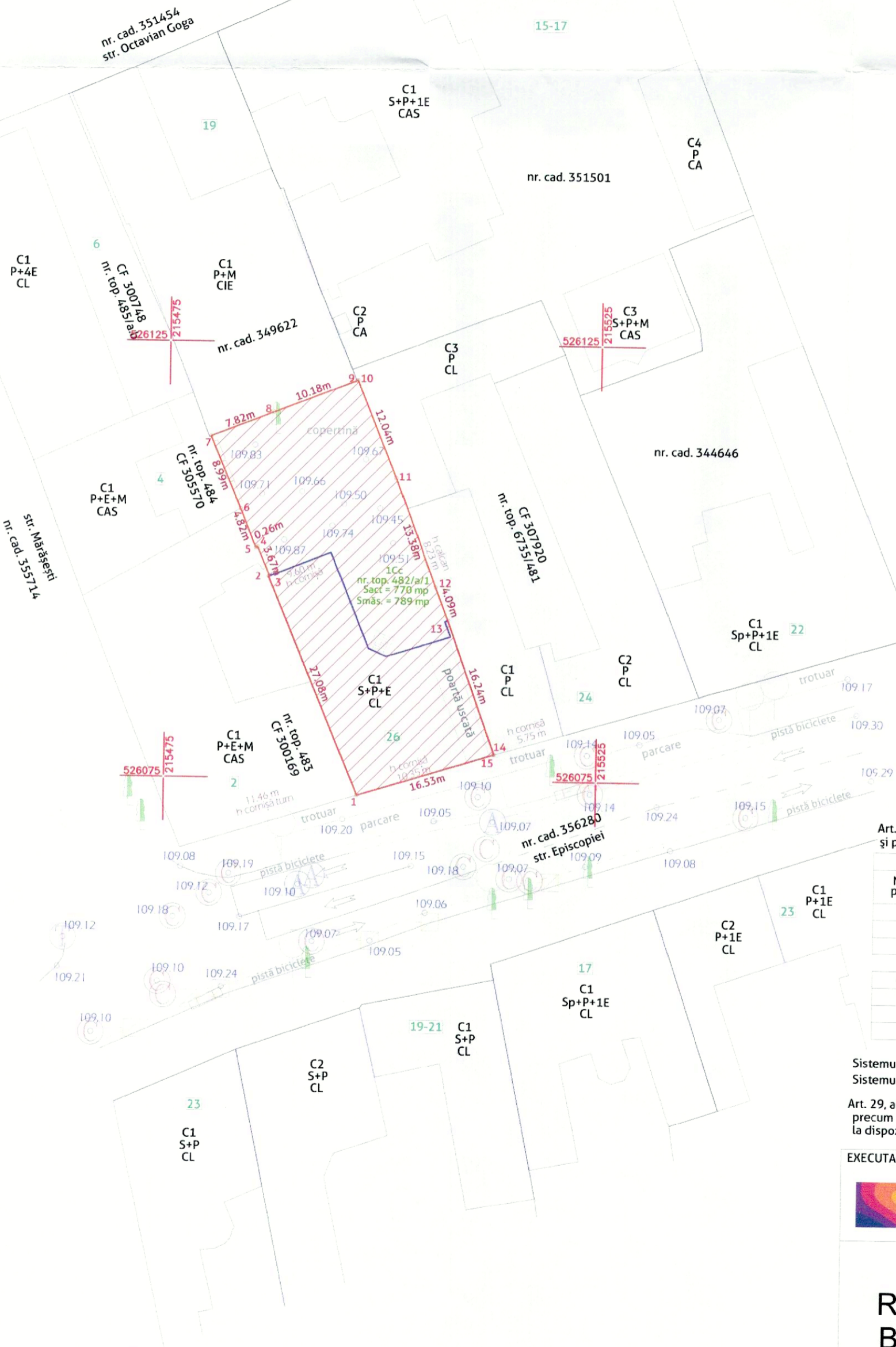
ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela

CONSILIER,
Liliana

INTENȚIANT,
Ing. Marian

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	789 mp	str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciară nr.	322601	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
SCARA 1:500



LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- limită proprietate
- stâlp beton
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- aerisire gaz
- capac vizitare apă
- capac vizitare canal
- rigolă
- indicator rutier
- copac
- capac vizitare telefonie

PUZ și RLU "EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLADIRE EXISTENTA ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLADIRE SERVICII ÎN CLADIRE CU FUNCȚIUNE MIXTA SERVICII ȘI REZIDENȚIAL"

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. top. 482/a/1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	526073.171	215497.350	27.080
2	526098.096	215486.763	0.136
3	526098.147	215486.889	3.671
4	526101.524	215485.449	0.255
5	526101.421	215485.216	4.824
6	526105.888	215483.395	8.995
7	526114.153	215479.846	7.819
8	526116.982	215487.135	10.185
9	526120.667	215496.630	0.175
10	526120.730	215496.793	12.036
11	526109.602	215501.379	13.382
12	526097.085	215506.112	4.091
13	526093.265	215507.575	16.242
14	526078.012	215513.157	0.136
15	526077.973	215513.027	16.396

S(1)=789.09sq.m P=125.422m

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea F. T.
Arhitect cu dr.

Art. 28, alin. (1) din ORD 700: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A.Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m)	Mențiuni
1	Cc	789	teren împrejmuit cu gard de zidărie, limita pe construcții
TOTAL		789	
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	343	Casă (S+P+E); Scd = 1029 mp
TOTAL		343	

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975

Art. 29, alin. (1) din ORD 700: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

	SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 3; Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro	BENEFICIAR: ARTAR PROPERTIES SRL B-dul Revoluției, nr. 52-54, loc. Arad, jud. Arad CUI 44071720	FORMAT A3+ 395 x 363 FAZA PUZ / RLU
	ILLE ROBERT-BOGDAN Digitally signed by ILLE ROBERT-BOGDAN DN: C=RO, L=Arad, O=SC DIGITAL MAPPING SRL, SN=ILLE, G=ROBERT-BOGDAN, SERIALNUMBER=200506245IRB4, OID.2.5.4.41=ILLE ROBERT-BOGDAN, CN=ILLE ROBERT-BOGDAN Reason: I am the author of this document Location: RO-B-J Nr. 2394 - III, RO-AR-F Nr. 0137 - B Date: 2022.12.06 18:51:20+0200 Foxit PDF Editor Version: 12.0.2	SCARA 1:500 1:5000 M. NEAGRĂ 75 STEREO 70	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare elaborare PUZ și RLU - extindere și supraetajare clădire existentă cu funcțiune rezidențială - locuințe colective pentru imobilului înscris în CF 322601, având nr. top. 482/a/1 situat pe str. Episcopiei, nr. 26, loc. Arad, jud. Arad
		Data: DEC. 2022	PLANȘĂ 01