 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>242/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Denumire proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI / SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 344758, 344759 ARAD</b>
	Beneficiar:	<b>CLAIRE IMMOBILIARE SRL</b>

## FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**

Proiect nr.: **242/2022**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **P.U.Z. SI R.L.U. "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA INSTITUTII/SERVICII PENTRU ACTIVITATI SOCIO-CULTURALE"**  
Mun. Arad, Jud. Arad, CF nr. 344758, 344759 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

 <p><b>TARA PLAN</b></p> <p>SC TARA PLAN SRL Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>242/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Denumire proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE ŞI / SAU ÎNŞIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 344758, 344759 ARAD</b>
	Beneficiar:	<b>CLAIRE IMMOBILIARE SRL</b>

## FISA DE RESPONSABILITATI

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. TARA PLAN S.R.L.

SC TARA PLAN SRL  
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A

**SEF PROIECT:**

arh. TUȚU ANDREEA

**ARHITECTURA:**

S.C. TARA PLAN S.R.L.

arh. TUȚU ANDREEA

arh. stag. HOLOMEI OANA



**RIDICARE TOPOGRAFICA:**

PFA MORAR SORIN PAUL

ing. MORAR SORIN PAUL


**STUDIU GEOTEHNIC:**

S.C. LUCRU BINE FACUT S.R.L.

ing. ADRIAN CALIN PERI



Intocmit,  
arh. TUTU Andreea

 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>242/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Denumire proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI / SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 344758, 344759 ARAD</b>
	Beneficiar:	<b>CLAIRE IMMOBILIARE SRL</b>

## BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 279/09.02.2022 + PLANSA ANEXA
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – C.F. nr. 344758, 344759 Arad
- VI. C.U.I. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.
- VII. 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.

## VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## IX. PLAN DE ACTIUNE

## X. PARTE DESENATA:

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

## XI. STUDIU GEOTEHNIC

## XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Aviz de oportunitate nr. 24 din 17.05.2022, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1
2. Aviz CTATU nr. 52423/12.09.2022 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2
3. Proces verbal de receptie nr. 1892/2022 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad
4. Aviz amplasament S.C. Compania de apa Arad S.A. nr. 12090/06.07.2022 si plansa anexa
5. Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 10292463/01.08.2022 si plansa anexa
6. Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 213750329/20.06.2022 si plansa anexa
7. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 58/21.06.2022
8. Decizia etapei de incadrare Agentia pentru Protectia Mediului Arad nr. 13332/05.09.2022
9. Notificare DSP Arad nr. 263/20.06.2022
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 4.720.689/14.06.2022 - privind securitatea la incendii
11. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 4.720.690/14.06.2022 - privind protectia civila
12. Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 17402/28.10.2022
13. Aviz Inspectoratul de politie judetean Arad – serviciul rutier nr. 139204/30.05.2022
14. Aviz Comisia de eliberare autorizatiei de acces la drumul public nr. 47546/Z1 din 15.09.2022 si plansa anexa
15. Aviz Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere nr. 340/772/31.10.2022 si plansa anexa;
16. Ordin de plata taxa R.UR. nr. 2133/02.12.2022.

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea





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,

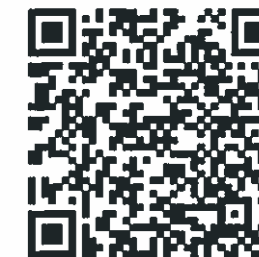
Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 6037 din 27.01.2022



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 279 din 09 FEB. 2022

În scopul :

ELABORARE PUZ SI RLU : ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE- CUPLATE SI /SAU INSIRUITE , CU AMENAJARILE AFERENTE

Ca urmare a cererii adresate de **CLAIRE IMMOBILIARE SRL** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, oras \_\_\_\_\_ satul , sectorul , cod poștal , Str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **danielaursachi@gmail.com**, înregistrată la nr. 6037 din 27.01.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , , nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 344758, 344759

TOP: 344758, 344759.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren arabil situat în intravilanul municipiului Arad , proprietate privata .  
Suprafata de terenului conform extras CF nr. 344758-Arad , St=9581 mp si conform extras CF nr.344759-Arad, 802mp .

**2. REGIMUL ECONOMIC**

folosinta actuala: teren arabil  
destinatie stabilita prin PUG, în UTR nr.50:  
functiunea dominanta a zonei : zona comerciala, prestari servicii  
functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii  
Subzona Lmu50b este destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P , P + 1 , P + 2 , P+2+M  
În UTR nr.50 este interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ si RLU.  
Se solicita: ELABORARE PUZ SI RLU : ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE- CUPLATE SI /SAU INSIRUITE , CU AMENAJARILE AFERENTE

### 3. REGIMUL TEHNIC

Imobilele identificate prin CF nr. 344758-Arad si CF nr. 344759-Arad , au suprafata de 10383mp.

functiunea dominanta a zonei : zona comerciala, prestari servicii

functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii

Subzona Lmu50b este destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P , P + 1 , P + 2 , P+2+M

In UTR nr.50 este interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ si RLU.

Utilitati : apa , canalizare , energie electrica , gaz , telefonie .

Regimul de actualizare/modificare:

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilele identificate prin extrasele CF nr. 344758-Arad si CF nr. 344759-Arad , se solicita elaborarea unui PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C ) , a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 . Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL , DELGAZ-GRID , TELEKOM , PSI , PC , DSP , Protectia Mediului,CNAIR ,avizul de principiu al administratorului drumului, Politia Rutiera- Serviciul Circulatie , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism ;

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ ; In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate ;

Avizele au fost solicitate in cadrul sedintei de Comisie de Acord Unic intrunita in data 01.02.2022.

Dupa aprobarea PUZ-lui și a RLU aferent se vor putea intocmi documentatiile tehnice in vederea emiterii AC.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru ELABORARE PUZ SI RLU : ANSAMBLU REZIDENTIAL -LOCUINTE INDIVIDUALE- CUPLATE SI /SAU INSIRUITE , CU AMENAJARILE AFERENTE

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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 apa

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lidia Stefanescu

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sorin

Achitat taxa de 109,62 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0271436 din 27.01.2022, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 09.02.2022

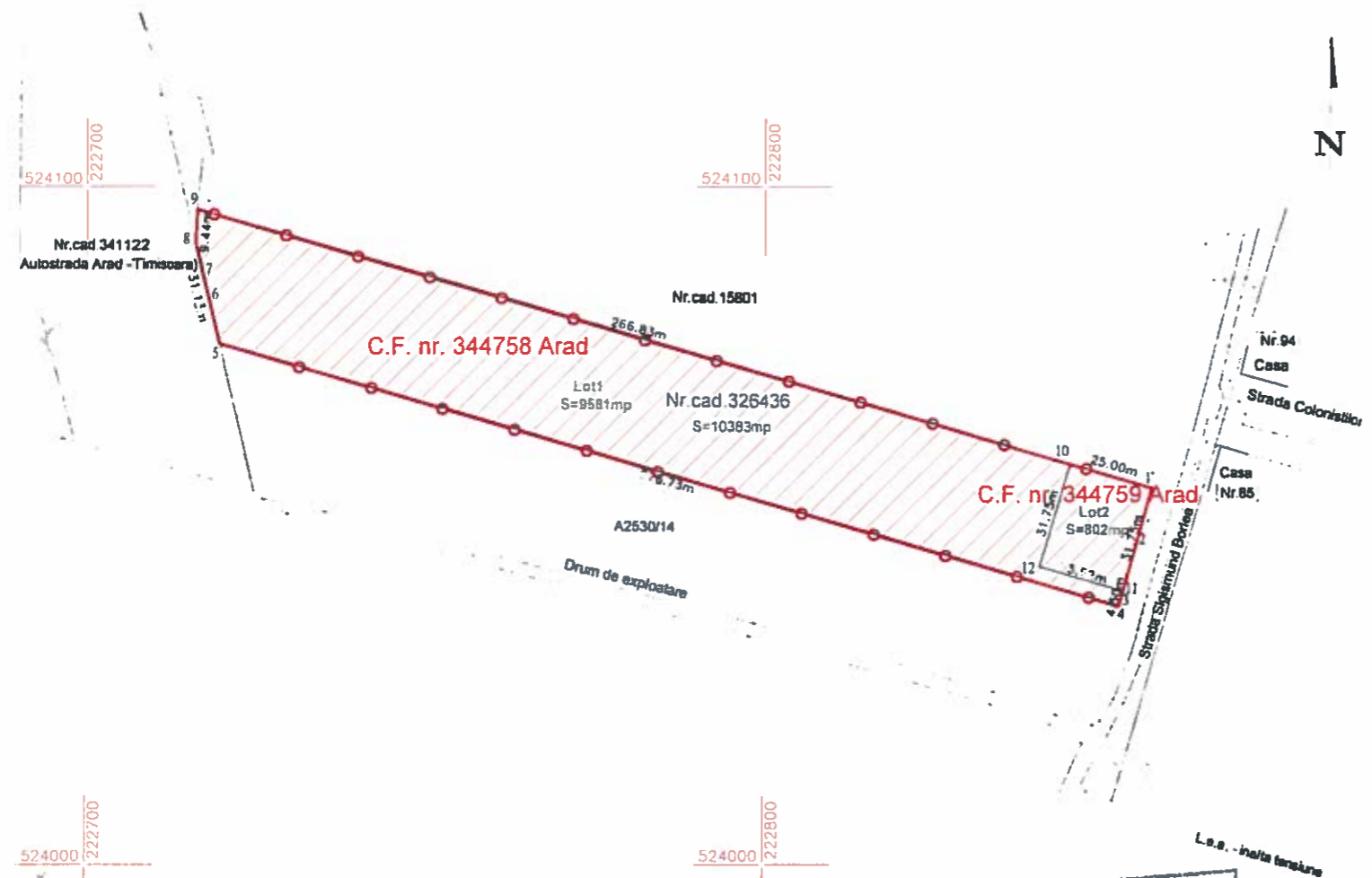
DIRECTOR EXECUTIV,  
arh. Sandra Dinulescu

SEF SERVICIU,  
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,

INTOCMIT,  
Ing. Hoblea Simona





**INCADRARE IN ZONA**



JUDEȚUL ARAD  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 279 din 09. 02. 2022  
 Arhitect șef,

- LIMITA TEREN CONFORM :  
 C.F. nr. 344758 Arad  
 C.F. nr. 344759 Arad
- ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE,  
 CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 6228  
 Andreea Elena TUȚU  
 Arhitect cu [redacted]

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200 tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: <b>CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.</b>	
DENUMIRE PROIECT: <b>ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE</b>		SCARA: 1:2000	PR. NR.: -
DRESA: Intravilan Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad		OBIECT: DENUMIRE PLANSA: <b>PLAN DE SITUATIE PROPOS</b>	FAZA: <b>C.U.</b>
Sef proiect:	arh. Andreea TUȚU		NR. PLANSA: <b>01 A</b>
Proiectat:	arh. Andreea TUȚU		
Desenat:	arh. Andreea TUȚU		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 344759 Arad

Cod verificare  
 100121628607



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Nicolae Iorga, Nr. 47, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	344759	802	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>151514 / 08/10/2021</b>		
Act Notarial nr. 365, din 07/10/2021 emis de Tole Nicoleta Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 344759 a imobilului cu numarul cadastral 344759 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 326436 in scris in cartea funciara 326436;	A1
Act Notarial nr. 1482, din 03/07/2012 emis de COSTEA GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in rangul inch.nr. 26357/2007, 70507/2007, 61154/2009, 61156/2009 si 39254/2010, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CIF:16700655		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 326436/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 46136 din 04/07/2012;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
344759	802	

\* 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	arabil	DA	802	-	lot 2	-	Imobil neîmprejmuit.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.75
2	3	25.516
3	4	13.9
4	5	17.855
5	1	25.0

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

05/12/2022, 20:13



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 344758 Arad

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Nicolae Iorga, Nr. 45, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	344758	9.581	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>151514 / 08/10/2021</b>		
Act Notarial nr. 365, din 07/10/2021 emis de Tole Nicoleta Maria;		
B1	Se inființeaza cartea funciara 344758 a imobilului cu numarul cadastral 344758 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 326436 in scris in cartea funciara 326436;	A1
Act Notarial nr. 1482, din 03/07/2012 emis de COSTEA GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare in rangul inch.nr. 26357/2007, 70507/2007, 61154/2009, 61156/2009 si 39254/2010, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CIF:16700655		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 326436/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 46136 din 04/07/2012;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

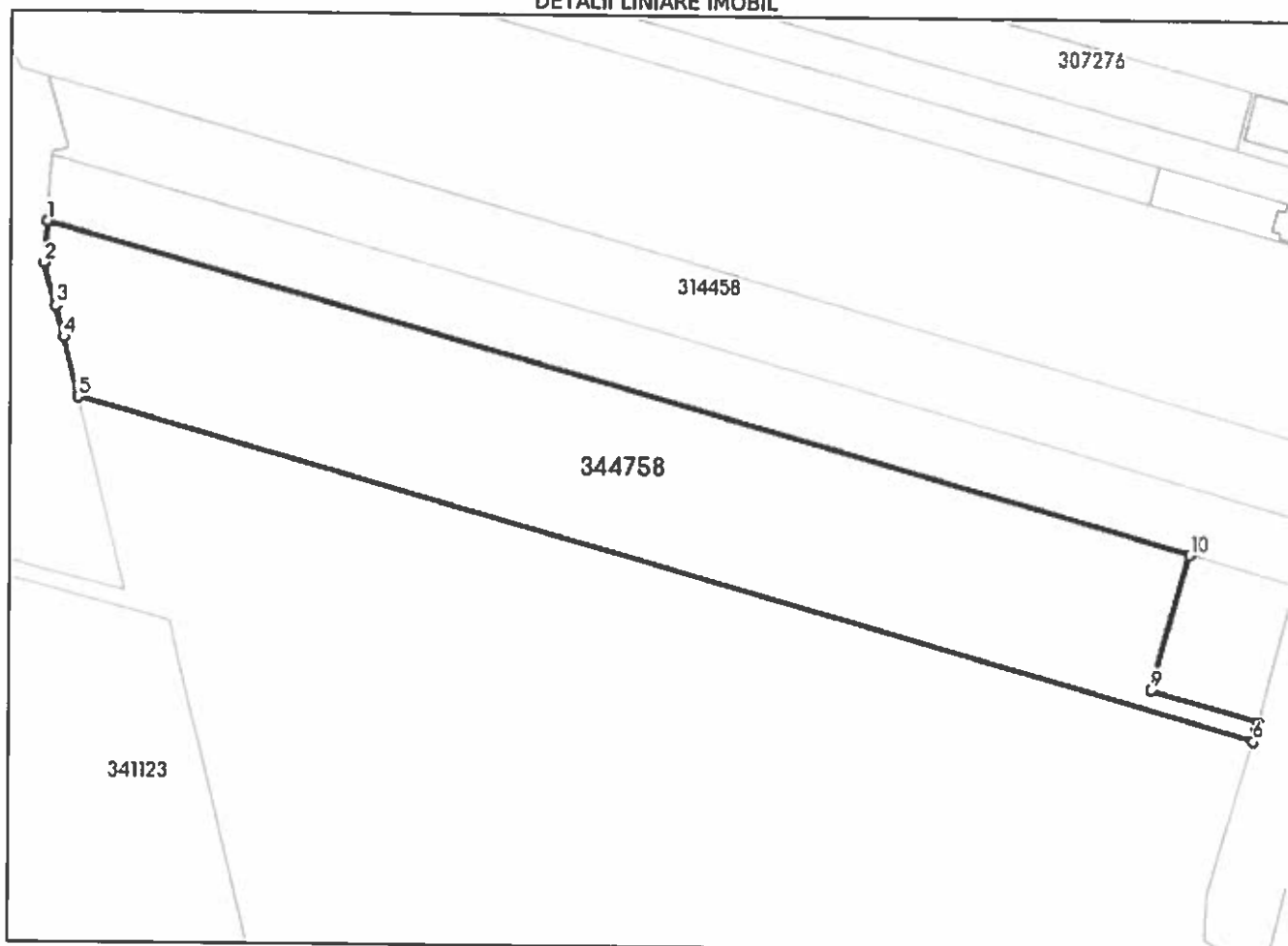
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
344758	9.581	

\* 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	arabil	DA	9.581	-	lot 1	-	Imobil împrejmuit parțial cu gard din plasa.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.435
2	3	9.952
3	4	7.304
4	5	13.871
5	6	276.828
6	7	2.793



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.707
8	9	25.516
9	10	31.75
10	1	268.62

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

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

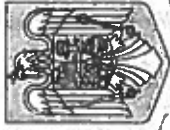
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

05/12/2022, 20:13

**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL JUSTIȚIEI**



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
ARAD  
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL .....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: CLAIRE IMMOBILIARE SRL

Sediu social: loc. Pecița, Oraș Pecița, Strada 602, Nr. 32, Județ Arad

Activitatea principală: 6810 - Căpătarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 16700655

din data de: 24.08.2004


Nr. de ordine în registrul comerțului: 12/1455/23.08.2004

Data eliberării: 31.07.2013

DIRECTOR

Aurelia Simona A...

Seria B Nr. 2770145

 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>242/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Denumire proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad.</b>
	Beneficiar:	<b>CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.</b>

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – “ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”
<b>Amplasament:</b>	Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad
<b>Beneficiar:</b>	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., CUI 16700655
<b>Faza:</b>	Studiu de Oportunitate
<b>Proiectant general:</b>	S.C. TARA PLAN S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	242/2022
<b>Data elaborarii:</b>	martie 2022

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 279/09.02.2022 si avizul de oportunitate nr. 24/17.05.2022.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	<b>344758</b>	<b>9.581</b>	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil

2	344759	802	SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL	intravilan	arabil
	<b>TOTAL</b>	<b>10.383</b>			

Imobilele identificate prin CF nr. 344758 Arad si 344759 Arad se afla in proprietatea privata a SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL.

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasele de carte funciara ale imobilelor.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. este ridicarea interdictiei temporare de construire instituita prin PUG Arad asupra celor 2 loturi insumand o suprafata totala de 10.383 mp, cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, prin reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- unificarea parcelelor existente;
- stabilirea conditiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

**Pe amplasament se propune o zona pentru locuinte individuale de tip cuplat si/sau insiruit, in regim de inaltime S/D+P+1E.**

**Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.**

Pentru realizarea circulatiilor in incinta se propune realizarea unui drum de incinta, propus sa ramana in proprietate privata. Drumul va avea o latime carosabila de 5,5 m + 0,5 m acostament (pe o parte a carosabilului), cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens, cu bucla de intoarcere in partea posterioara a incintei. Se va amplasa un trotuar cu o latime de 1,10 m pe partea dinspre parcelele de locuit. Intre trotuar si partea carosabila, se vor realiza parcarri inierbate cu o latime de 2,4 m, si zona verde de aliniament, acolo unde aceasta fasie de teren nu este ocupata de parcarri.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare** aflata actualmente sub interdictie temporara de construire **se va dezvolta in concordanta cu functiunea propusa prin PUG Arad**, intentia beneficiarului nevizand schimbarea destinatiei terenului.

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de **44.134 mp** si cuprinde:

**Nord** – terenuri arabile proprietate privata, pana la intersectia intre str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) si str. Colonistilor;

**Est** – str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca);

**Sud** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul de pamant aflat la sud;

**Vest** – Autostrada Timisoara- Nadlac.

In zona studiata interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului corespunzator din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) si la extinderea retelelor tehnico-edilitare existente pe str. Colonistilor. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al mun. Arad si proprietatea privata a CLAIRE IMMOBILIARE SRL, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

### 1.3. Surse de documentare

- PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018;
- Certificatul de urbanism nr. **279/09.02.2022**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **24/.17.05.2022**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Conform certificat de urbanism nr. 279/09.02.2022, pentru aceasta lucrare s-au obtinut urmatoarele avize:

- Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 12090/06.07.2022;
- Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 10292463/01.08.2022;
- Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 213750329/20.06.2022;
- Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 58/21.06.2022;
- Decizia etapei de incadrare Agentia pentru Protectia Mediului Arad nr. 13332/05.09.2022;
- Notificare DSP Arad nr. 263/20.06.2022;
- Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 4.720.689/05.07.2022 - privind securitatea la incendii;
- Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 4.720.690/05.07.2022 - privind protectia civila;
- Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 17402/28.10.2022;
- Aviz Inspectoratul de politie judetean Arad – serviciul rutier nr. 139204/30.05.2022;
- Aviz Comisia de eliberare autorizatiei de acces la drumul public nr. 47546/Z1 din 15.09.2021;
- Aviz Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere nr. 340/772/31.10.2022.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosinta „arabil” si conform PUG mun. Arad este situat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, asupra acestuia fiind instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU.

Acesta este situat in intravilanul municipiului Arad, in partea de sud-vest a localitatii, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), aflata la limita estica a proprietatii reglementate.

Forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara, avand latimea la frontul stradal de 36,25 ml, iar adancimea cuprinsa intre 276,82 ml si 293,62 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientata pe directia vest / est.

Profilul terenului prezinta diferente de nivel de pana la 2,6 m intre partea de est, in dreptul str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) (+110,00 NMN) si partea vestica, in dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

In zonele din vecinatate situate pe latura estica, fondul construit este incheagat, reprezentat de locuinte cu regim mic de inaltime, apartinand cartierului vechi. In partea de nord si sud imprejurimile sunt reprezentate de terenuri virane si terenuri arabile situate in extravilan, deci preponderent neconstruite.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita pozitiei terenului in intravilanul localitatii, completand zona rezidentiala aflata la est de amplasament si pastrand functiunea prevazuta pentru zona prin P.U.G. mun. Arad.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona propusa spre reglementare este situata in intravilanul municipiului Arad, in partea de sud-vest a localitatii, adiacent autostrazii A1.

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), aflata la limita estica a proprietatii reglementate.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

**Nord** – proprietate privata, teren arabil in intravilan, cu destinatia zona de locuinte, avand instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

**Est** – str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca);

**Sud** – proprietate privata, teren arabil in intravilan, cu destinatia zona de ocuinte, avand instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

**Vest** – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Forma terenului este regulata, aproximativ dreptunghiulara, avand latimea la frontul stradal de 36,25 ml, iar adancimea cuprinsa intre 276,82 ml si 293,62 ml. Drept urmare, terenul are lungimea orientata pe directia vest / est.

Profilul terenului prezinta diferente de nivel de pana la 2,6 m intre partea de est, in dreptul str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) (+110,00 NMN) si partea vestica, in dreptul limitei cu autostrada A1 (+107,40 NMN).

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 13332/05.09.2022, si anume:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificarile si completarile ulterioare.

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

#### **Geologia regiunii.**

Amplasamentul este situat in Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad.

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

Campia Aradului este situata intre Muntii Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, in continuarea Campiei Crisurilor la sud de linia localitatilor Pancota, Caporal Alexa, Olari, Simand si Sanmartin pana in valea Muresului intre Paulis si Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest putin peste 100 m. La poalele muntilor Zarandului se distinge o fasie de campie piemontana care nu ajunge pana la Mures si care trece treptat intr-o fasie ceva mai joasa (putin peste 100 m) cu caractere de campie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Muresului, Campia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile.

La est de Arad apar loessuri si depozite loessoide, iar in imprejurimile localitatii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de "rama" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

### **Clima.**

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditiiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunara minima: -1,2oC – Ianuarie;
  - Media lunara maxima: +21,5 oC – Iulie, August;
  - Temperatura minima absoluta: -35,53oC;
  - Temperatura maxima absoluta: +42,5oC;
  - Temperatura medie anuala: +10,7oC;
- Precipitatii:
  - Media anuala: 600...700 mm.

### **Seismicitatea.**

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este  $ag = 0,20 g$ , iar perioada de colt este  $Tc = 0,70 sec$ , conform figurilor de mai sus.

**Adancimea de inghet.** Adancimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054–77).

**Apa subterana.** Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat. Sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor. Acest nivel de apa din suprafata terenului prezinta caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii, etc).

### **Incadrarea geotehnica.**

Pe parcursul cercetarilor s-a tinut cont si de harta geologica a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice ale terenurilor de fundare in

conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 si STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

RISCUL GEOTEHNIC –Moderat

CATEGORIA GEOTEHNICA 2

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", pana la adancimea de -4,00 m de la suprafata terenului. Pe parcursul executarii forajului s-au prelevat probe de pamant care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi coezive.

Pamanturile coezive din amplasament sunt formate din argile, aflate in stare de consistenta tare, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandata este  $D_f = -0,90$  m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Luand in considerare prescriptiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu se considera ca betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat Cod de practica pentru PRODUCEREA BETONULUI pentru fundatiile situate in interiorul constructiilor.

Pentru fundatiile perimetrare conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevatii sunt supuse inghetului si contactului cu ploaia, iar din aceste conditii clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasa superioara de beton poate fi inlaturat prin lucrari suplimentare de hidroizolatii si termoizolatii.

Prin adoptarea lucrarilor suplimentare de termoizolatii si hidroizolatii la fundatiile perimetrare, pentru realizarea elementelor de infrastructura, recomandam o clasa minima de beton C 16/20, corespunzatoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

Eventualele lucrari de sapaturi, sprijiniri, umpluturi sau epuismenete se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRARILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDATIILOR CONSTRUCTIILOR CIVILE SI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistentei la sapare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pamanturile se pot incadra astfel:

- Sapatura manuala - teren tare
- Sapatura mecanica - teren categoria II.

Se recomanda sistematizarea atenta a zonei din punct de vedere a colectarii apelor meteorice, pentru ca infiltratia apelor meteorice in terenul de fundare sa nu afecteze in timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

## **2.4. Circulatia**

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), aflat la est de amplasamentul reglementat.

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza de pe latura estica a proprietatii reglementate, pintr-un racord la str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), avand o latime carosabila de minim 7,0 m si o latime pietonala de minim 1 m.

Accesul auto si pietonal la parcelele de locuit se realizeaza din drumul de incinta privat, aflat la nord de aceste parcele.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.



In zona este asigurat accesul pentru masina de pompieri, pentru ambulanta si pentru masina serviciului de salubritate.

Nu se prezinta aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

---

Zona propusa spre reglementare este formata din doua terenuri virane in intravilanul aflat in dezvoltare al mun. Arad. In zonele din vecinatate, la nord si sud de amplasament, fondul construit nu este inchegat, zona aflandu-se intr-o faza incipienta de dezvoltare. La est de amplasament se afla o zona rezidentiala care s-a dezvoltat in decursul ultimilor ani. La vest de amplasament se afla Autostrada Timisoara-Nadlac.

Ca atare, gradul de ocupare al zonei nu este ridicat, amplasamentele din vecinatatea nordica si sudica ne reprezentand un fond construit compact.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de arabil in intravilan si nu exista constructii edificate pe amplasament.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG.

**Incadrarea in zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Amplasamentul nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

**Incadrarea in zone protejate.** Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;

**Alte zone de protectie si/sau de risc.**

Solutiile propuse prin prezenta documentatie respecta zonele de siguranta si de protectie impuse de:

**Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 61,84 m de la marginea partii carosabile ( 50 m fata de zona de siguranta a autostrazii). Se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a autostrazii A1, conform Aviz nr. 340/772/15.11.2022, emis de catre C.N.A.I.R. Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara.

**Linia electrica aeriana LEA 110kV – inalta tensiune – dublu circuit Arad-Teba; Teba – Semlac**, se vor respecta conditiile impuse de zona de siguranta si de protectie a LEA 110kV– 18,5 m din axul LEA, de o parte si de alta a acesteia.

Amplasamentul studiat se afla la 175 m vest de Traseul de transport public de calatori cu autobuzul - Zona UTA si strada Stefan cel Mare, propus prin proiect nr. 5660/12.08.2020 „ Amenajare traseu de transport public de calatori cu autobuzul, care sa asigure legatura pe arterele urbane intre zona UTA si str. Stefan cel Mare”, intocmit de catre ADURO IMPEX S.R.L., iar beneficiar fiind Primaria Municipiului Arad. **Astfel, solutiile propuse in vederea realizarii obiectivului prezentei documentatii nu afecteaza traseul de transport public aferent proiectului tehnic mai sus mentionat.**

## 2.6. Echipare edilitara

---

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

## 2.7. Probleme de mediu

---

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Pe amplasament nu exista constructii. Flora regasita pe amplasament este constituita din vegetatie spontana joasa comuna si caracteristica

climei din zona. In zonele din vecinatatea nordica si sudica fondul construit reprezentativ pentru zona rezidentiala nu este inchegat, zona aflandu-se intr-o faza incipienta de dezvoltare. In partea de vest, amplasamentul este delimitat de autostrada Timisoara – Nadlac.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUG Arad.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Zona studiata **nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.**

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;

**Evidentierea potentialului balnear si turistic.** Nu este cazul.

### **Zone de protectie impuse**

- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;  
- se vor respecta conditiile impuse prin:

- Aviz nr. 10292463/01.08.2022 S.C. Enel Distributie Banat S.A. si anume:
  1. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox 55m), cf. Nte 003/04/00;
  2. Distanta minima de apropiere masurata pe oriz. intre axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox 55m), cf. NTE 003/04/00;
  3. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00;
  4. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, intre cond. Inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m. NTE 003/04/00;
  5. Stalpii LEA 0,4kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. PE 106/2003;
  6. Distanta de siguranta (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentina la min. 0, m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1 m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m cf. NTE 007/08/00;
  7. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (HIDRANTI, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019;
  8. Dist. min. masurata pe orizontala (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana. Robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 110kV va fi egala cu inaltimea stalpului plus 3 m (aprox. 40m), in cazul LEA 0,4kv va fi egala cu inaltimea stp. (aprox. 8m) cf. ord. ANRE 239/2019;
  9. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110kV existente sa fie min. 5m, in cazul LEA 0,4kV ex., sa fie 2m, cf. ord. ANRE 239/2019;

10. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
  11. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25, NTE 007/08/00;
  12. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distr. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
  13. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refutatoare, vane, etc.) si acul LEA 110kV ex, respective baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3 m (aprox. 40m) in cazul LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (aprox. 8 m) cf. ord. 239/2019, NTE 003/04/00, PE 106/2003;
  14. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV, LES 0,4kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protective pe o lung. de 0,8 m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasflatori, cf. 16 Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;
  15. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00;
  16. Stalpii LEA 110kV in dreptul treversarilor sau apropiierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului, cf. ord. 239/2019.
- Aviz C.N.A.I.R nr. 340/772 din 15.11.2022:
    - constructiile aferente PUZ-ului se vor amplasa in afara zonei de protectie a autostrazii, pe terenul proprietatea beneficiarului, la o distanta de minim 61,84 m fata de marginea partii carosabile a autostrazii;
    - accesul rutier la amplasamentul PUZ-ului se realizeaza din strada existenta Laurentiu Luca (actuala Nicolae Iorga), fiind interzis deschiderea unui acces rutier in/din autostrada.

## **8. Optiuni ale populatiei**

La solicitarea beneficiarului investitiei, SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **24/17.05.2022**.

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

In continuare se vor parcurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localitatii, in concordanta cu prevederile PUG Arad pentru zona respectiva. Astfel, un teren viran cu destinatia de zona rezidentiala va fi valorificata pe termen lung in concordanta cu strategia de dezvoltare a localitatii.

In urma realizarii investitiei propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Din cererea pentru dezvoltarea zonelor cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ – reprezentate de terenuri virane din intravilanul propus conform PUG – rezulta atractivitatea si dezvoltarea mun. Arad, aspect care este intampinat pozitiv de catre autoritatea publica locala.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor cladiri destinate locuintelor individuale, cuplate si/sau insiruite, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

---

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. **344758 si 344759 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **24/17.05.2022**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

**Principalele disfunctionalitati.** Avand in vedere ca:

- amplasamentul este positionat in intravilanul aflat in dezvoltare al municipiului Arad;
- amplasamentul nu se afla sub incidenta unor zone de risc natural;
- amplasamentul se afla sub incidenta unor zone de protectie care impun anumite restrictii;
- zona dispune in imediata vecinatate de dotari tehnico-edilitare – apa, canalizare, energie electrica,

Disfunctionalitatile care vor necesita solutionare se refera la instituirea restrictiilor ca urmare a zonelor de protectie, la realizarea racordului de acces in incinta din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), la rezolvarea echiparii tehnico-edilitare cu privire la apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, inclusiv asigurarea indeplinirii conditiilor astfel incat realizarea investitiei sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. si R.L.U. aferent se urmareste:

- ridicarea interdictiei temporare de construire pana la elaborare PUZ, instituita prin PUG;
- instituirea restrictiilor ca urmare a zonelor de protectie a autostrazii Timisoara-Nadlac si a liniei electrice aeriene de inalta tensiune;
- rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);
- realizarea racordului de acces in incinta din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

---

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

---

Conform **certificatului de urbanism nr. 279/09.02.2022** emis de Primaria mun. Arad, prin PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, functiunea dominanta a zonei: zona comerciala, prestari servicii; functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. In UTR nr. 50 este interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ si RLU.

- Subzona Lmu 50b, destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

- Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul in suprafata totala de 10.383 mp, vor stabilite prin documentatia de urbanism.

Totodata **amplasamentul figureaza in:**

- zona de siguranta si protectie a Autostrazii Timisoara- Nadlac;

- zona de siguranta si protectie a Liniei electrice aeriene – inalta tensiune LEA 110 kV – dublu circuit Arad-Teba; Teba – Semlac.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la ridicarea interdictiei temporare de construire prin rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului in incinta (din str. Nicolae Iorga) si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri arabile in intravilan cu destinatie rezidentiala de tip urban, cladiri P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, zona rezidentiala, zona cai de comunicatie.

Functiunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG mun. Arad, in subzona destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, urmarind sa contribuie la conturarea fondului construit.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Amplasamentul este accesibil din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), aflat la est de amplasamentul reglementat. Tronsonul de strada care este actualmente drum de pamant (de la coltul cu strada Colonistilor pana in dreptul accesului incintei reglementate) va fi amenajat prin pietruire, pe cheltuiala investitorului, inainte de darea in folosire a incintei. In acest fel, se va asigura accesul in orice conditii meteo, pentru autoutilitare sau masini de interventii pe proprietate.

Accesul auto si pietonal in incinta se realizeaza de pe latura estica a proprietatii reglementate, pintr-un racord la str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), avand o latime carosabila de minim 7,0 m si o latime pietonala de minim 1,10 m.

Accesul auto si pietonal la parcelele de locuit se realizeaza din drumul de incinta privat, aflat la nord de aceste parcele.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

In interiorul incintei, se propune realizarea unui drum privat, cu latimea de 5,5 m + 0,5 m acostament, cu sens dublu, avand la limita posterioara a incintei o bucla de intoarcere, cu o banda de 3 m latime. La sud de partea carosabila, se propune realizarea unor parcuri inierbate si zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcuri inierbate), cu o latime de 2,4 m si a unui trotuar cu o latime de 1,1 m.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite un singur acces carosabil care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, functie de solutia arhitecturala.

Accesul pietonal pe fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se va realiza din trotuarul propus, oriunde pe latimea frontului stradal.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate a fiecarei parcele cu functiunea de locuire individuala si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

Se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil cu functiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativa.

Pe parcela aferenta drumului de incinta se va asigura 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcela de locuit, de-a lungul drumului de incinta propus.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

**Principalele functiuni propuse ale zonei.** In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala (dominanta):

#### **L – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime;**

Utilizari permise: : locuinte individuale de tip cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, sere, piscine) in regim de inaltime max. P, spatii verzi in proportie de min. 20% din suprafata parcelei, accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

#### **Reglementari:**

- retragerea **fata de frontul stradal (drum de incinta privat – Parcela 1):** cladirile rezidentiale vor fi retrase minim 1,00 m si max. 6,00 m de la frontul stradal;
- retragerea **fata de limitele laterale:**
  - pentru **locuinte cuplate** – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

- amplasarea constructiilor se va realiza tinandu-se cont de zona de protectie impusa de Autostrada A1, aflata la vest de incinta propusa spre reglementare ( 50 m de la zona de siguranta a autostrazii) si de zona de protectie impusa de LEA 110 kV, aflata la est de incinta propusa spre reglementare ( 18,5 m din axul LEA).

- retragerea **fata de limita posterioara**: cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

**Regim de inaltime: max. S/D+P+1E.**

**Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

**Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic =3,00 m, Hmax coama = 5,50 m**  
**Spatii verzi: min. 20% din suprafata parcelei.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**Imprejmuiri laterale si posterioara** – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Imprejmuirea la frontul stradal** se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse, inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcela cu destinatia locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de drumul de incinta privat (Parcela nr. 1).

**Parcaje.** Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat 1 loc de parcare.

Se va realiza 1 loc de parcare suplimentar, pentru fiecare parcela de locuit in parte, realizat paralel cu drumul de incinta, pe Parcela nr. 1. Aceste parcare se vor amenaja cu dale inierbate.

**Parcelarea.**

**Este obligatorie realizarea parcelelor Parcela 1 – Cai de comunicatie terestra – Drum de incinta privat si Parcela 2 – Zona verde amenajata compacta.**

Se propune realizarea unor parcele cu functiune rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite. Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de **23 parcele** pentru locuinte individuale – insiruite/cuplate.

Pentru a fi constructibila, o parcela cu destinatia de locuire individuala trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- front stradal de min. 9 m pentru locuintele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima si ultima casa dintr-un sir de locuinte insiruite;
- adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice.

si urmatoarele **subzone functionale complementare** zonei principale:

**C – zona cai de comunicatie terestra (Parcela 1), cu urmatoarele utilizari:**

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joaca, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri.

Pe spatiul verde de aliniament este admisa amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinatie rezidentiala, cu o latime maxima de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, si a unui loc de parcare pentru fiecare parcela cu destinatie rezidentiala.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

**SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela 2), cu urmatoarele utilizari:**

Utilizari permise:

spatii verzi compacte, loc de joaca amenajat.

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie.

BILANT ZONE VERZI	PROPUS	
	mp	%
SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT PARCELELOR PENTRU LOCUINTE (MINIM 35% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPUS), conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.	2.282,00	21,98%
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	446,00	4,29%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2	823,00	7,93%
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>3.551,00</b>	<b>34,20%</b>

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 44.134 MP**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI AMENAJARI AFERENTE - existent	1.720,00	3,90%	1.720,00	3,90%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE (LOT: 3-24), CU SUBZONELE	0,00	0,00%	10.383,00	23,52%



FUNCTIONALE AFERENTE ( LOT:1 si LOT:2) – propus				
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

### BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 10.383 MP

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – LOTURI: 3-24 S=6.520 mp, reprezentand 62,79% din incinta reglementata, din care:</b>				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.608,00	25,12%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, platforma menajera, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	1.630,00	15,70%
Spatiu verde amenajat aferent parcelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus), conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.	0,00	0,00%	2.282,00	21,97%
<b>PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 1, S= 3.040 mp, reprezentand 29,28% din incinta reglementata, din care:</b>				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, RETELE EDILITARE	0,00	0,00%	2.594,00	24,98%
ZONE VERZI SI DE ALINIAMENT	0,00	0,00%	446,00	4,30%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2	0,00	0,00%	823,00	7,93%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

**Indicatori urbanistici propusi.** In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

<b>Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici maximi</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>
Regim de inaltime: <b>max. S/D+P+1E</b>
Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m
<b>Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m</b>

#### 3.5.1. Sistematie verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre +107,40 NMN si +110,20 NMN.

Este obligatorie corelarea cotelor amplasamentului sistematizat cu accesul carosabil si pietonal propus pe amplasamentul studiat, din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca).

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+1E. Cota terenului sistematizat propus va fi pana la +110,95 NMN.

Inaltimea constructiilor propuse in cote absolute va tine cont de conditiile impuse prin avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 17402/28.10.2022, respectiv cota absoluta maxima a obiectivelor de +122,95 NMN.

### 3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

---

Pentru parcela studiată s-a stabilit zona de constructibilitate admisa, conform plansa 02A\_Reglementari urbanistice – zonificare.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatadele principale. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

### 3.5.3. Regimul de aliniere:

---

Retragerile fata de limitele de proprietate se vor stabili de asa natura incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Zona de constructibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A\_Reglementari urbanistice – zonificare.

Zona de constructibilitate propusa se raporteaza la limita incintei reglementate in relatie cu vecinatatile din zona studiată. Astfel, se propun urmatoarele retrageri fata de limitele incintei reglementate:

- Fata de limita sudica a incintei (limita cu parcela CF nr. 307342 Arad): minim 10,00 m;
- Fata de limita vestica a incintei (limita cu autostrada Timisoara-Nadlac CF nr. 341122 Arad): minim 50,00 m fata de zona de siguranta a autostrazii, respectiv fata de limita de proprietate a incintei propuse spre reglementare conf. Ordin 43/1997;
- Fata de limita nordica a incintei (limita cu parcela CF nr. 314554 Arad): minim 10,50 m
- Fata de limita estica a incintei (limita cu Str. str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) CF nr. 355962 Arad): 7,00 m, distanta generata de zona de protectie LEA 110 kV.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Se permite amplasarea constructiilor/ amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor in afara perimetrului de constructibilitate.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, in conformitate cu avizele obtinute.

## 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

---

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, in sistem centralizat, din Str. Colonistilor.

**Alimentarea cu apa potabila** – Alimentarea cu apa rece pentru alimentarea consumatorilor din viitoarea zona rezidentiala, se va extinde reseaua de distributie a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Pe amplasament nu exista retea edilitara de apa potabila. La intersectia strazii str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) cu strada Colonistilor – exista o retea edilitara de apa potabila; se propune extinderea retelei existente, pe domeniu public mai precis de-a lungul strazii Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) pana la intrarea in cartier pe o distanta de aproximativ 70m.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) retelele de apa din centre populate trebuie echipate cu hidranti exteriori. Debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie a apei . Astfel pe conducta de alimentare cu apa se vor amplasa hidranti exteriori de incendiu DN 80 la distante de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de  $Q_{ie}=5,00$  l/s.

**ALIMENTAREA CU APA - Necesarul de apa - conform SR 1343/1-2006**

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

in care:

$N_i=1$ =numarul de consumatori =69

$q_{si}$ - 1=debitul specific, cantitatea medie zilnica de apa necesara unui consumator intr-

o

$z_i=120l/om \times z_i$ , conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh}=0$  [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max}=Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max}=1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o=3$$

caracteristici	$K_{zi}$	$K_o$	ore de functionare	$q_p$	persoane	Necesarul de apa		
						$Q_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
						$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
Locuinte	1,30	3,00	24	120	69	8,28	10,764	1,35
<b>total</b>						<b>8,28</b>	<b>10,764</b>	<b>1,35</b>

d) Cerinta de apa – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med.}=K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad [mc/zi]$$

$K_s=1,05$ ;  $K_p=1,1$

$$C_{zi.max.}=K_{zi} \times C_{s.zi.med.}$$

Cerinta de apa		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
8,87	11,53	1,44

**Canalizarea menajera** – Canalizarea menajera se va realiza prin extinderea retelei de canalizare a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Parcelele de locuinte se vor racorda la aceasta.

Pe retea se vor prevedea camine de schimbare de directiei, camine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, si camine de racord. Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 250 mm.

Instalatiile interioare de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinand debitul de calcul prin insumarea debitului stabilit in functie de echivalentii de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmarindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de

scurgere, precum si asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea se va realiza un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinandu-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din conditii constructive si se vor verifica hidraulic astfel:

-la conductele verticale viteza reala sa fie mai mica decat viteza maxima admisa;

-la conductele orizontale viteza reala sa fie mai mare decat viteza minima de autocuratare(0,7m/s) si mai mica decat viteza maxima admisa ( $v_{min}$  vr  $v_{max}$ ) si gradul de umplere sa fie mai mic decat gradul de umplere maxim admis  $u$   $u_{max}$ ;

Pentru evitarea colmatarii conductei de canalizare se vor monta cate un camin de vizitare la fiecare 50 de m si la fiecare schimbare de directie. Caminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu sectiune circulara  $\varnothing 800$ , din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Sectiunile caminelor sunt standardizate, iar inaltimea lor variaza in functie de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarei retelei, caminul prevazut cu o gaura de acces. Pentru accesul personalului de intretinere in timpul exploatarei retelei, caminul prevazut cu o gaura de acces.

### **CANALIZARE -Debitul de canalizare menajera se determina conform STAS 1846-1/2006**

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_u$ zi med	$Q_u$ zi max	$Q_u$ o max
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
7,09	9,22	1,15

**Canalizarea pluviala** – In zona nu exista canalizare pluviala. Se vor prevedea solutii locale privind colectarea si evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu si sanatate, fara afectarea vecinatilor.

Apele pluviale de pe parcelele de locuire si servicii vor fi colectate de pe suprafata nivelatorilor prin intermediul jgheburilor si burlanelor si vor fi evacuate pe zona verde aferenta fiecarei proprietati.

Apele pluviale colectate de pe suprafetele carosabile vor fi colectate prin guri de scurgere de tip Geiger si directionate catre zona verde compacta aflata la limita vistica a amplasamentului.

Conductele vor fi din teava PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

### **CANALIZARE -Debitul de canalizare pluviala se determina conform STAS 1846-2/2007**

Se determina conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \varnothing \cdot S \text{ l/s in care:}$$

- $i$  =intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul  $i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$
- $f$  = coeficient de scurgere
- $m$  coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafetei	m	f	S	t	frecventa	I	Qp
			-	[mp]	[min ]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Constructii	0,8	0,90	2600	15	2/1	100	18,72
2.	Spatii verzi curti constructii	0,8	0,10	1300	15	2/1	100	1,04

3.	Spatii verde compact	0, 8	0,1 0	933	16	2/1	100	0,7464
4.	Drum + trotuar +parcaj+ platforma tehnico edilitare - propus	0, 8	0,8 5	5550	17	2/1	100	37,74
	<b>Total</b>			<b>10383</b>				<b>58,24 6</b>

Debit de apelor pluviale va fi este 58,246 l/s.

**Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrala pe gaz.

**Alimentarea cu energie electrica** – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile strazi se va fi asigurata prin extinderea retelei de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reseaua extinsa prin intermediul unui post de transformare in anvelopa de beton, amplasat la limita de proprietate. De la noul post de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrica propusi pentru parcelele rezidentiale. Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori sa se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protectie din PVC KG SN4 montate subteran sub adancimea de inghet (80cm).

**Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin extinderea retelei de distributie gaze naturale a municipiului, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei. Noile imobile se vor bransa la reseaua extinsa.

**Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei. Aceasta platforma se propune a se realiza la limita estica a proprietatii, in imediata apropiere a drumurilor publice.

### 3.7. Protectia mediului

#### **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare.**

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;

- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita, in combinatie cu precipitatiile, calitatea apei sau a solului;

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se deversa in reseaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in apele de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de ape pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor de construire;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Poluarea aerului – fonica sau prin emisii de gaze – se va incadra in limitele legal admise.

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor si a platformelor de incinta.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisa utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** Nu este cazul.

Zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea. Incadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic redus, categoria geotehnica I.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate.** Apele uzate din cladirile propuse se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata.

**Depozitarea controlata a deeurilor.** Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hartie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.** Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi.** S-au prevazut spatii verzi compacte si loc de joaca amenajat, realizate pe parcela cu destinatie Cai de comunicatie terestra – drum de incinta. Zona alocata spatiilor verzi este generata de zona de protectie fata de autostrada A1.

S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 20% din suprafata parcelei.

In spatiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana, elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei zone construite protejate.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone rezidentiale – locuire individuala, in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona. Intentia investitorului vizeaza doar ridicarea interdictiei de construire instituita prin PUG, nu si modificarea functiunii zonei.

**Valorificarea potentialului turistic/balnear.** Nu e cazul.

### **3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil direct din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), strada amenajata pana la intersectia cu str. Colonistilor. De la aceasta intersectie, str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca) nu este modernizata, fiind realizata din drum de pamant cu o latime de aproximativ 3 m.

Solutiile privind accesele carosabile si pietonale in incinta reglementata, propuse prin prezenta documentatie, vor tine de cont de posibile viitoare modernizari ale str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), continuand profilul existent al strazii.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilțar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale existente în apropierea amplasamentului pe str. Colonistilor.

Se vor respecta cu strictete restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse de linia electrică aeriană de înaltă tensiune, aflată la est de amplasamentul propus spre reglementare.

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

---

Nu sunt propuse lucrări de utilitate publică.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei.

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

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

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

---

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- teren în proprietate publică de interes național, aflată în administrarea C.N.A.I.R. – Autostrada A1 Timișoara-Nadlac
- terenuri în proprietate publică de interes local, aflate în proprietatea Mun. Arad – strada Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurentiu Luca), str. Colonistilor.
- terenuri proprietate privată aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice – terenuri arabile în intravilan.

#### **3.9.2. Circulația terenurilor**

---

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse circulații ale terenurilor.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

---

**Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G..** Actualmente, zona propusă spre reglementare se prezintă sub formă a două loturi în suprafața totală de 10.383 mp, destinate destinată clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z., conform PUG Arad, iar intenția investitorului este de a ridica interdicția de construire pentru a putea construi un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite cu asigurarea amenajării accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilțare (apă, canalizare, energie electrică, gaz).

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin P.U.G., păstrându-se destinația de zonă rezidențială cu regim de înălțime până la P+2+M, însă se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilțare necesare bunei funcționări a zonei în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z. instituită prin P.U.G..

**Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incintă din str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurentiu Luca);
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilțare din str. Colonistilor.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operatiuni cadastrale de unificare a celor doua imobile si parcelare conform reglementari P.U.Z. aprobat;
- b) Realizare drum de incinta, alei pietonale si parcar;
- c) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- d) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- e) Realizare cladiri rezidentiale de tip urban pana la S/D+P+1E
- f) Realizare imprejmui;
- g) Amenajare zone verzi.

**Prioritati de interventie.** Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei zone edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare si a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.** In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Astfel, un teren viran avand destinatia zona rezidentiala cu interdictie temporara de construire pana la elaborare P.U.Z. va fi valorificata si integrata prin realizarea unui ansamblu rezidential cu locuinte cuplate si/sau insiruite. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.


Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **279/09.02.2022** si ale avizului de oportunitate nr. **24/17.05.2022**.

Intocmit,

**arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2





 <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com</p>	Proiect nr.	<b>242/2022</b>
	Faza:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
	Den. proiect.:	<b>„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”</b>
	Amplasament:	<b>Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad.</b>
	Beneficiar:	<b>CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.</b>

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

### "ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"

Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad

#### 1. DISPOZITII GENERALE

##### 1.1. Rolul R.L.U.

###### ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(8) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, impreuna cu P.U.Z., in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

##### 1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului, actualizata.

### 1.3. Domeniul de aplicare

---

#### ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **C.F. nr. 344758 Arad si 344759 Arad**, in suprafata totala de **10.383 mp**, situate in intravilanul mun. Arad, judetul Arad.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **44.134 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

- a. amenajarea accesului corespunzator din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea si fosta str.Laurentiu Luca), in contextul organizarii propuse prin prezenta documentatie;

b. extinderea retelelor tehnico-edilitare existente pe str. Colonistilor si realizarea bransamentelor la acestea.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31<sup>1</sup>, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

---

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

---

#### **ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

Nu e cazul.

#### **ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

#### **ART. 5 – Suprafete impadurite**

Nu e cazul.

#### **ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

#### **ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu e cazul.

#### **ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

#### **ART. 9 – Zone construite protejate**

Nu e cazul.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

---

#### **ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

#### **ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de reseaua electrica aeriana de inalta tensiune LEA 110 kV, aflata la est de amplasamentul propus spre reglementare. Se va respecta zona de protectie impusa prin avizul E-nel nr. 10292463/01.08.2022.

#### **ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

#### **ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, iluminat public, strazi, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale etc.)

(4) **Cheltuielile privind echiparea edilitara cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, inclusiv accese/iesiri in/din incinta propusa spre reglementare vor fi asigurate de catre dezvoltatorul privat care va executa din fonduri proprii intreg sistemul echiparii edilitare, fara nici o pretentie financiara din partea administratiei publice locale.**

(5) **Autorizarea executarii dotarilor tehnico-edilitare (min. apa, canalizare, energie electrica) si a accesului/iesirii in/din incinta se va realiza anterior sau cel tarziu concomitent cu autorizarea primei constructii cu functiunea de locuire, propusa pe amplasament.**

#### **ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

(2) Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii respecta prevederile documentatiei de rang superior in vigoare – PUG mun. Arad.

**ART. 15 – Indici urbanistici**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Cladirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor incadra in:

**P.O.T. max. = 40%**

**C.U.T. max. = 1,20**

**ART. 16 – Lucrari de utilitate publica**

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. mun. Arad in vigoare si prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal **nu** sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

**2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor****2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi ( inclusiv aport termic );
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic).

(3) Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

**ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice**

(1) Racordarea incintei la str. Nicolae Iorga se va realiza cu respectarea avizului administratorului drumului nr. 47546/Z1 din 15.09.2022 si pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

**ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu e cazul.

**ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.**

Nu e cazul.

**ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi**

(1) Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autoritatii Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila. Se va avea in vedere respectarea inaltimii maxime admise conform prezentei documentatii si in concordanta cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 17402/28.10.2022.

## ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

## ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate a parcelelor cu destinatie rezidentiala dinspre drumul de incinta propus.

(2) Cladirile vor fi retrase minim 1,00 m si maxim 6,00 m fata de aliniament ( min. 10,5 m si maxim 16,5 m fata de limita incintei reglementate)

## ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului regulament;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

(3) Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

(4) Fata de limitele laterale de proprietate:

- pentru **locuinte cuplate** – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

- amplasarea constructiilor se va realiza tinandu-se cont de zona de protectie impusa de Autostrada A1, aflata la vest de incinta propusa spre reglementare ( 50 m de la zona de siguranta a autostrazii) si de zona de protectie impusa de LEA 110 kV, aflata la est de incinta propusa spre reglementare ( 18,5 m din axul LEA).

(5) Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe o parcela. Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc din P118/99.

### 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

## ART. 25 – Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional, se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se prevede amenajarea unui **acces autorizat din str. Nicolae Iorga**, cu respectarea conditiilor administratorului drumului din Aviz nr. 47546/Z1 din 15.09.2022. Accesul auto va avea o latime carosabila de **minim 7,0 m**.

(5) In interiorul incintei, se propune realizarea unui drum privat, cu latimea de 5,5 m + 0,5 m acostament, cu sens dublu, avand la limita posterioara a incintei o bucla de intoarcere, cu o banda de 3 m latime. La sud de partea carosabila, se propune realizarea unor parcuri inierbate si zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcuri inierbate), cu o latime de 2,4 m si a unui trotuar cu o latime de 1,1 m.

(6) Realizarea executiei accesului in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

#### **ART. 26 – Accese pietonale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal in incinta reglementata se poate realiza direct din Str. Nicolae Iorga, iar apoi, din trotuarul propus pe parcela destinata Cailor de comunicatie terestra. Trotuarul va avea o latime de 1,10 m.

(6) Realizarea executiei acceselor in incinta se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

### **2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la retelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) se va realiza din str. Colonistilor sau din alte puncte indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

#### **ART. 28 – Realizarea de retele edilitare**

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitorul privat sau beneficiar, in intregime.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitorul privat sau de beneficiar.

(3) In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe parcelele cu destinatie publica/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si altele de aceasta natura.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevazute la alin. (3), se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

(5) Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului, platforma destinata tuturor parcelelor cu destinatie rezidentiala.

### **ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

### **2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **ART. 30 – Parcelarea**

(1) Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcela** cu destinatia **Cai de comunicatie terestra**, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara.
- **Minim 1 parcela cu destinatia Zona verde amenajata compacta (amplasata in zona de protectie a autostrazii A1), in suprafata de min. 823 mp.**
- **maxim 23 parcele** cu destinatie de **locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite;**

(2) Parcelele cu destinatie de locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite se pot realiza cu respectarea cumulata a urmatoarelor conditii:

- Suprafata minima a parcelelor cu destinatie rezidentiala nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuinte insiruite si de minim 320 mp pentru parcelele de locuinte cuplate respectiv prima si ultima parcela din sirul de locuinte insiruite .
- Frontul stradal minim admis va fi de minim 9 m pentru parcelele de locuinte insiruite si de minim 12 m pentru de locuinte cuplate respectiv prima si ultima parcela din sirul de locuinte insiruite.
- Latimea frontului stradal al parcelelor cu destinatia de locuinte individuale va fi mai mic sau cel putin egal cu adancimea acestora.
- Adancimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A\_Reglementari urbanistice.
- Respectarea tuturor reglementarilor impuse prin prezenta documentatie (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime, aspect, etc.);

(3) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinatia Cai de comunicatie terestra – drum de incinta.

(4) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata de minim 823 mp.

(5) Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.

(6) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat este posibila aplicarea reglementarilor in conformitate cu prezenta documentatie.

(7) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

#### **ART. 31 – Inaltimea constructiilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.



(2) In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate pe partea opusa a strazii Nicolae Iorga.

(3) Regimul de inaltime admis si inaltimea maxima se vor incadra in:

**Regim de inaltime: max. S/D+P+1E;**

**Hmax cornisa/atic = 9,00 m;**

**Hmax coama = 12,00 m;**

**Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic=3,00 m, Hmax coama=5,50 m**

### **ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, amandoua vor fi considerate fatade principale.

### **2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui**

#### **ART. 33 – Parcaje**

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil cu functiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativa.

(3) Pe parcela aferenta drumului de incinta se va asigura 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcela de locuit, de-a lungul drumului de incinta propus.

(4) Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

#### **ART. 34 – Spatii verzi si plantate**

(1) Se va asigura **zona verde amenajata de incinta in proportie de minim 35% din suprafata fiecarei parcele de locuinte, conf. conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19.**

(2) Se va asigura zona verde amenajata compacta (Parcela 2) in suprafata de minim 823 mp, amenajata pe latura vistica a incintei reglementate.

(3) Este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte (Parcela 2) in locuri de parcare.

(4) Sistematizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole in interiorul incintei, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

#### **ART. 35 – Imprejmuiri**

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea de imprejmuiiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor rezultate. Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

(2) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

(3) Imprejmuiri laterale si posterioara – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

- (4) Imprejmirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.
- (5) Imprejmirile la frontul stradal se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse.

### **ART. 36 – Autorizarea constructiilor**

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995, actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

### **ART. 37 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

---

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

---

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru "ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE", Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad, beneficiar CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

### **3.1. Zone si subzone functionale**

---

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala (dominanta)**:

**L – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime (Parcela nr. 3 ->24);**

si urmatoarele **subzone functionale complementare**:

**C – zona cai de comunicatie (Parcela nr. 1)**

**SV – zona spatii verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)**

---

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

---

- Zona functionala dominanta:

**L – zona rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime – functiune dominanta**

---

Utilizari permise: : locuinte individuale de tip cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmiri, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, sere, piscine) in regim de inaltime max. P, spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (conf. HCL mun. Arad nr. 572/2022, art. 19), accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

### **Reglementari:**

- retragerea **fata de frontul stradal (drum de incinta privat – Parcela 1):** cladirile rezidentiale vor fi retrase minim 1,00 m si max. 6,00 m de la frontul stradal;

- retragerea **fata de limitele laterale:**

- pentru **locuinte cuplate** – se permite amplasarea constructiei la limita de proprietate comuna a celor doua locuinte, doar pe una dintre laturi, si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- pentru **locuinte insiruite** – la 0,00 m fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si la min. 2,00 m fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rand. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

- amplasarea constructiilor se va realiza tinandu-se cont de zona de protectie impusa de Autostrada A1, aflata la vest de incinta propusa spre reglementare ( 50 m de la zona de siguranta a autostrazii) si de zona de protectie impusa de LEA 110 kV, aflata la est de incinta propusa spre reglementare ( 18,5 m din axul LEA).

- retragerea **fata de limita posterioara:** cladirile vor fi retrase minim 10,00 m.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in partea posterioara a proprietatii, in afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca **inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m** fata de cota terenului sistematizat, iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

**Regim de inaltime: max. S/D+P+1E.**

**Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m.**

**Indicatori urbanistici: POT max. = 40%, CUT max. = 1,20.**

**Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic=3,00 m, Hmax coama = 5,50 m**  
**Spatii verzi: min. 20% din suprafata parcelei.**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

**Imprejmuiri laterale si posterioara** – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m. Imprejmuirile la aliniament – transparente, decorative (din grilaje metalice, lemn sau plase de sarma), cu soclu plin de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Imprejmuirea la frontul stradal** se va alinia obligatoriu la limita constructiilor propuse, inaltime totala maxima de 2,00 m.

**Accesul carosabil.** Pentru fiecare parcela cu destinatia locuire se admite un singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal reprezentat de drumul de incinta privat (Parcela nr. 1).

**Parcaje.** Pentru zona de locuinte se va asigura in interiorul limitei de proprietate a fiecarui imobil rezultat 1 loc de parcare.

Se va realiza 1 loc de parcare suplimentar, pentru fiecare parcela de locuit in parte, realizat paralel cu drumul de incinta, pe Parcela nr. 1. Aceste parcari se vor amenaja cu dale inierbate.

### **Parcelarea.**

Se propune realizarea unor parcele cu functiune rezidentiala – locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite. Cu respectarea conditiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un numar maxim de **23 parcele** pentru locuinte individuale – insiruite/cuplate.

Pentru a fi construibila, o parcela cu destinatia de locuire individuala trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- front stradal de min. 9 m pentru locuintele insiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima si ultima casa dintr-un sir de locuinte insiruite;
- adancimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice.

- Subzonele functionale complementare:

### **C – zona cai de comunicatie (Parcela nr. 1)**

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joaca, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri.

Pe spatiul verde de aliniament este admisa amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinatie rezidentiala, cu o latime maxima de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal, si a unui loc de parcare pentru fiecare parcela cu destinatie rezidentiala.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

### **SV – zona spatii verzi amenajate (Parcela nr. 2)**

Utilizari permise:

spatii verzi compacte, loc de joaca amenajat.

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi.

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie.

## **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

U.T.R.-ul reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R. se delimiteaza, dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizata)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G..

In cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe zone si subzone functionale.

Conform PUG mun. Arad , aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in intravilanul mun. Arad astfel:

- UTR nr. 50, functiunea dominanta a zonei: zona comerciala, prestari servicii; functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. In UTR nr. 50 este interdictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ si RLU.

- Subzona Lmu 50b, destinata cladirilor rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M.

Prin propunerea din prezenta documentatie de urbanism, pentru U.T.R. nr. 50 nu se va modifica functiunea dominanta, insa se ridica interdictia temporara de construire instituita prin P.U.G. pentru amplasamentul vizat.

## **6. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.


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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

**arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2



 <b>SC TARA PLAN SRL</b> Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A, Cod postal 310010, Nr.Reg.Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 tel: 0749.111.572, tel: 0728.365.027 email:danielaursachi@gmail.com	Proiect nr.	242/2022
	Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
	Denumire proiect.:	„P.U.Z. si R.L.U. – ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU ÎNSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE”
	Amplasament:	Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad.
	Beneficiar:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

## PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.  
**”ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE  
SI/SAU ÎNSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”**

Intravilan Arad, str. Nicolae Iorga nr. 45, nr. 47, C.F. nr. 344758, 344759 Arad,

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului în incinta din str. Nicolae Iorga ( fosta str. Sigismund Borlea și fosta str.Laurențiu Luca);
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare din str. Colonistilor.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operațiuni cadastrale de unificare a celor două imobile și parcelare conform reglementării P.U.Z. aprobat;
- b) Realizare drum de incinta, alei pietonale și parcuri;
- c) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreă formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri rezidențiale de tip urban până la S/D+P+1E
- f) Realizare împrejmuiri;
- g) Amenajare zone verzi.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesare de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

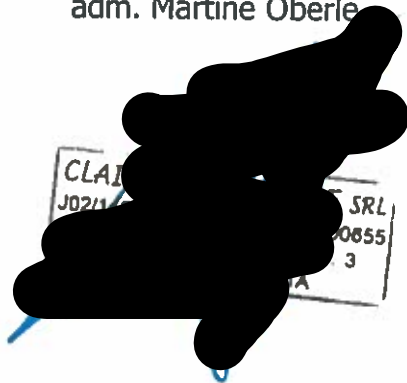
Etapa	Denumire lucrare	Perioada estimată execuție	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al mun. Arad a prezentei documentații PUZ și RLU ” ANSAMBLU REZIDENTIAL – LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU ÎNSIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE”	Februarie 2023	-
Etapa II	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Martie 2023	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

Etapa III	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa II.	Aprilie 2023	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IV	Autorizarea, executarea lucrărilor de construire pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Aprilie 2023	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor/serviciilor
Etapa V	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: Amenajare căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare în zona reglementată, conform prevederi PUZ	Noiembrie 2023	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VI	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru obiectivele propuse pe fiecare parcelă cu destinația locuire.	Aprilie 2025	Proprietarul fiecărei parcele destinată locuințelor/serviciilor
Etapa VII	Declararea în vederea impunerii la organele financiare locale și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V si VI.	Mai 2025	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. sau proprietarul parcelei (după caz)

**Beneficiar,**

**S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**

adm. Martine Oberle



**Intocmit,**

**arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2













**Zona locuinte individuale – Indicatori urbanistici maximi**

POT max = 40,00 %  
 CUT max = 1,20  
 Regim de inaltime: max. S/D+P+1E  
 Hmax coama = 12,00 m  
 Hmax cornisa = 9,00 m  
 Hmax atic = 9,00 m  
**Anexe gospodaresti: max. P**, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m

**ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**L** - zona rezidentiala - locuinte individuale cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime  
**C** - zona cai de comunicatie terestra (Parcela 1)  
**SV** - zona spatii verzi amenajate (Parcela 2)

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 44.134 MP**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicte temporara de construire pana la elaborarea PUZ si RLU	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI AMENAJARI AFERENTE - existent	1.720,00	3,90%	1.720,00	3,90%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE (LOT: 3-24), CU SUBZONELE FUNCTIONALE AFERENTE ( LOT:1 si LOT:2) - propus	0,00	0,00%	10.383,00	23,52%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

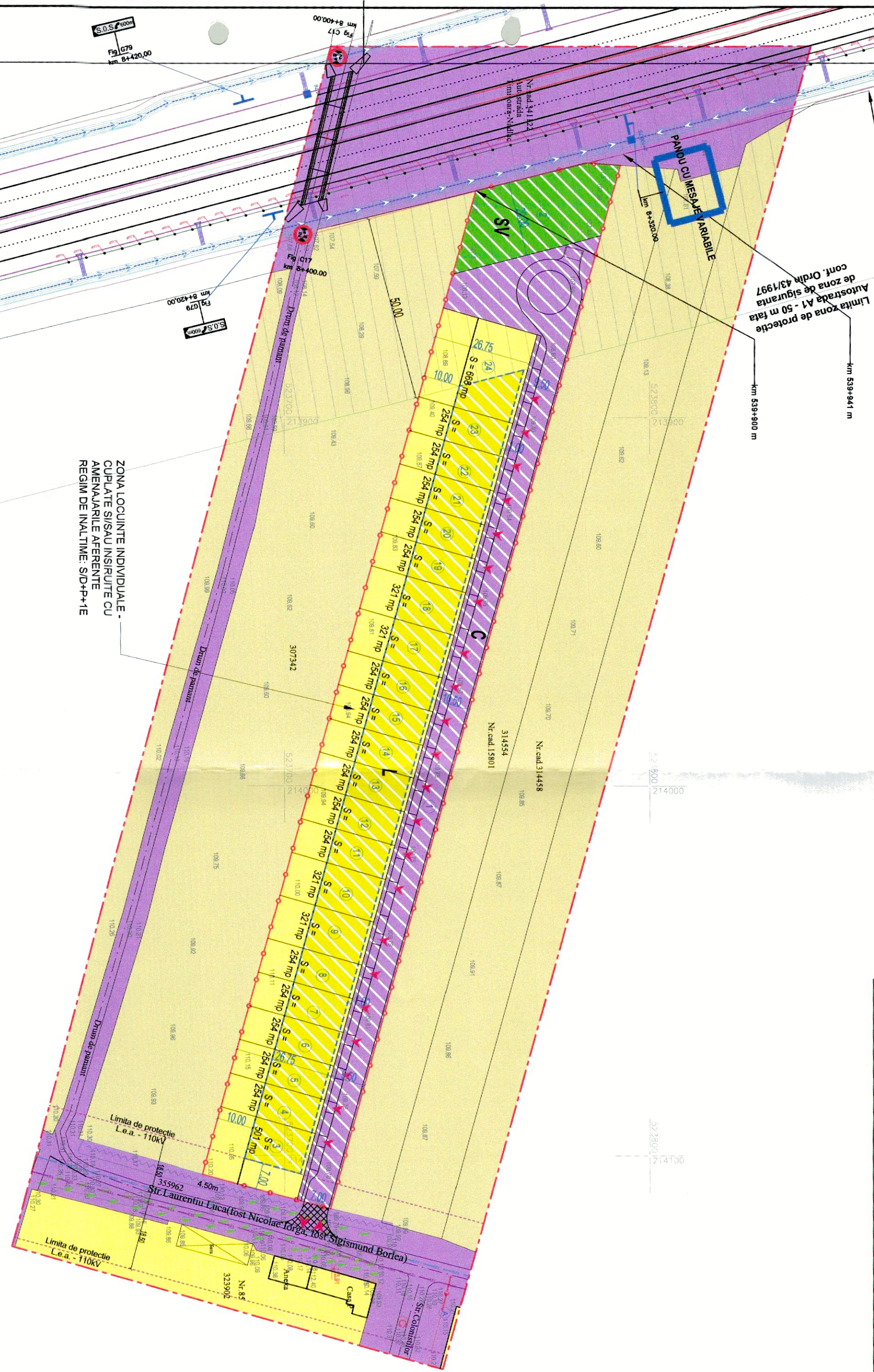
**BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 10.383 MP**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicte temporara de construire pana la elaborarea PUZ si RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - LOTURI: 3-24 S=6.520 mp, reprezentand 62,79% din incinta reglementata, din care:</b>				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.608,00	25,12%
Circulatii carosabile/pietonale, parcele, platforma menajera, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	1.630,00	15,70%
Spatii verzi amenajate aferent parcelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus), conf. HCL mun. ARAD NR. 572/2022, art. 19.	0,00	0,00%	2.282,00	21,97%
<b>PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - LOT 1, S = 3.040 mp, reprezentand 29,28% din incinta reglementata, din care:</b>				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCADE, RELELE EDILITARE	0,00	0,00%	2.594,00	24,98%
ZONE VERZI SI DE ALINIAMENT	0,00	0,00%	446,00	4,30%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - LOT:2	0,00	0,00%	823,00	7,93%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

**BILANT ZONE VERZI**

SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT PARCELELOR PENTRU LOCUINTE (MINIM 35% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPOS), conf. HCL mun. ARAD NR. 572/2022, art. 19.	mp	%
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	446,00	4,29%
<b>ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - LOT:2</b>	<b>823,00</b>	<b>7,93%</b>
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>3.551,00</b>	<b>34,20%</b>

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE**  
**2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**



ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE REGIM DE INALTIME: S/D+P+1E

- LEGENDA**
- Limita incinta reglementata
  - Limita incinta reglementata S. C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L. S. Iteven = 10.383 mp, conf. C.F. nr. 344758 Arad 9.981 mp C.F. nr. 344758 Arad 802 mp
  - Teren proprietate S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
  - Limita zona studiata S = 44.134 mp
  - Limita parcele existente
  - Limita de constructii
  - Circulatii
  - Cai de comunicatii rutiere - existent
  - Cai de comunicatii terestra in incinta (drum principal, trotuar, parcie, platforma menajera, retele si amenajari tehnico-edilitare) - PROPOS
  - Acces auto in incinta - PROPOS
  - Accesiesire de pe proprietate
  - 1 - 24 PARCELE PROPUSE
  - ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
  - Terenuri aflate in UTR 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicte temporara de construire pana la elaborarea PUZ si RLU conform PUZ Arad
  - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE - PROPOS
  - ZONE VERZI DE INCINTA, AFERENTE PARCELELOR DE LOCUIT - PROPOS
  - ZONA VERDE AMENAJATA, COMPACTA - PROPOS
  - ZONE DE PROTECTIE
  - Limita amplasare constructii - 50 m din marginea partii carosabile conf. Ordin 43/1997
  - Limita de protectie LEA 110kV DIBUIU CIRCUIT ARAD-TEBA
  - TEBA-SEILAC - 18,5 m DIN LINIA ELECTRICA
  - LINE ELECTRICA LEA 110kV
  - LINE ELECTRICA LES 20kV



Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L.	BENEFICIAR:	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.	Pr. nr.:	242/2022
TARA PLAN S.R.L.	mun. Arad, str. Tudu Valerianescu, nr. 15A	CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.	str. Tudu Valerianescu, nr. 15A		
Proiectat:	arh. Tudu Andreea	Desenat:	arh. Holomet Oana	P.U.Z.	02A
Obiect:	1:1.000	Denumire plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
Scara:	1:1.000	Regim de inaltime:	S/D+P+1E		
Adresa:	str. Tudu Valerianescu, nr. 15A, mun. Arad	Adresa:	str. Tudu Valerianescu, nr. 15A, mun. Arad		
Coordonate:	107°49'11,572" E, 47°28'36,027" N	Coordonate:	107°49'11,572" E, 47°28'36,027" N		
Proiectat:	arh. Tudu Andreea	Desenat:	arh. Holomet Oana		
Obiect:	1:1.000	Denumire plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
Scara:	1:1.000	Regim de inaltime:	S/D+P+1E		
Adresa:	str. Tudu Valerianescu, nr. 15A, mun. Arad	Adresa:	str. Tudu Valerianescu, nr. 15A, mun. Arad		
Coordonate:	107°49'11,572" E, 47°28'36,027" N	Coordonate:	107°49'11,572" E, 47°28'36,027" N		



**Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici maximi**

POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m
<b>Anexe gospodaresti: max. P</b> , cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m

**ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

- L** - zona rezidentiala - locuinte individuale, cuplate si/sau insuruite cu regim redus de inaltime
- C** - zona cai de comunicatie terestra (Parcela 1)
- SV** - zona spatii verzi amenajate (Parcela 2)

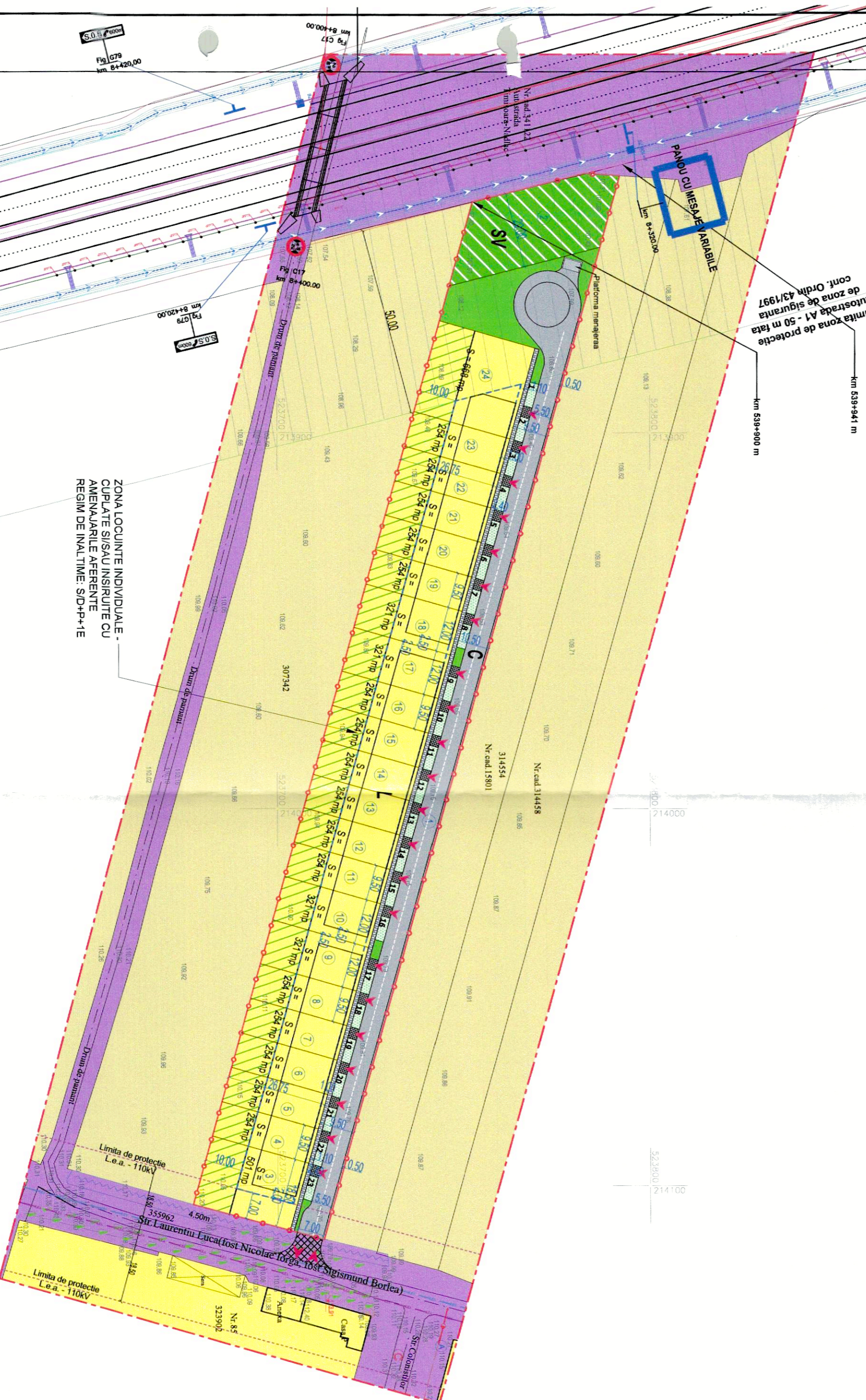
**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 44.134 MP**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI AMENAJARI AERENTE - existent	1.720,00	3,90%	1.720,00	3,90%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSURUTE (LOT: 3-24), CU SUBZONELE FUNCTIONALE AFERENTE ( LOT:1 si LOT:2) - propus	0,00	0,00%	10.383,00	23,52%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

**BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 10.383 MP**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinatia de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - LOTURI: 3-24 S=6.520 mp, reprezentand 62,79% din incinta reglementata, din care:</b>				
Constructii (maxim 40% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.608,00	25,12%
Circulatii carosabile/pietonale, parcaje, platforma menajera, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	0,00%	1.630,00	15,70%
Spatii verzi amenajate aferent parcelor pentru locuinte (minim 35% din suprafata lotului propus), conf. HCL mun. ARAD NR. 572/2022, art. 19.	0,00	0,00%	2.282,00	21,97%
<b>PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 1, S = 3.040 mp, reprezentand 29,28% din incinta reglementata, din care:</b>				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, RELELE EDILITARE	0,00	0,00%	2.594,00	24,98%
ZONE VERZI SI DE ALINIAMENT	0,00	0,00%	446,00	4,30%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2	0,00	0,00%	823,00	7,93%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

BILANT ZONE VERZI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SPATIU VERDE AMENAJAT AERENT PARCELELOR PENTRU LOCUINTE (MINIM 35% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPUS), conf. HCL mun. ARAD NR. 572/2022, art. 19.	2.282,00		21,98%	
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	446,00		4,29%	
<b>ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA – LOT:2</b>	<b>823,00</b>		<b>7,93%</b>	
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>3.551,00</b>		<b>34,20%</b>	



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE

**2.1** POSIBILITATI DE MOBILARE

- LEGENDA**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - S teren = 10.383 mp, conf. C.F. nr. 344/78 Arad 9.581 mp
  - C.F. nr. 344/79 Arad 802 mp
  - Teren proprietate S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
  - LIMITA ZONA STUDIATA, S = 44.134 mp
  - LIMITA PARCELE EXISTENTE
  - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
  - CIRCULATII
  - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
  - ALEE CAROSABILA DE INCINTA - PROPUS
  - ALIE PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
  - ACCES AUTO IN INCINTA - PROPUS
  - ACCES AUTO PE PARCELE PROPUS
  - ACCESIE SI DE PE PROPRIETATE
  - 1 - 24 PARCELE PROPUSE
  - ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
  - TERENURI AFLATE IN UTR 50, SUBZONA Lmu50b CU DESTINATIA DE CLADIRI REZIDENTIALE DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ SI RLU CONFORM PUG ARAD
  - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSURUTE - PROPUS
  - ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - PROPUS
  - ZONA VERDE DE ALINIAMENT - PROPUS
  - ZONA PARCARI INERBATE - PROPUS
  - ZONE DE PROTECTIE
  - LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII - 50 m din marginea partii carosabile conf. Ordin 43/1997
  - LIMITA DE PROTECTIE LEA 110KV DUBLU CIRCUIT ARAD-TEBA
  - TEBA-SEM-LAC - 18,5 m DIN LINA ELECTRICA
  - LINA ELECTRICA LEA 110KV
  - LINA ELECTRICA LES 20KV



Proiectant general:	TARA PLAN	Beneficiar:	CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
Proiectat:	anf. Tudu Andreea	Denumire proiect:	PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE"
Desenat:	anf. Holomei Oana	Obiect:	POSIBILITATI DE MOBILARE
		Scara:	1:1.000
		Adresa:	Intrebari Arad, C.F. nr. 344/78, 344/79 Arad
		Pr. nr.:	24/2022
		Adresa:	Intrebari Arad, C.F. nr. 344/78, 344/79 Arad
		Wabera:	02.1A



km 539+941 m  
 Limita zona de protecție  
 de zona de siguranță  
 Autostradă A1 - 50 m față  
 conf. Ordin 43/1997

km 539+900 m

PANOU CU LINII SAZI VARIABILE  
 km 8+300.00

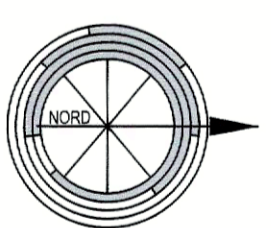
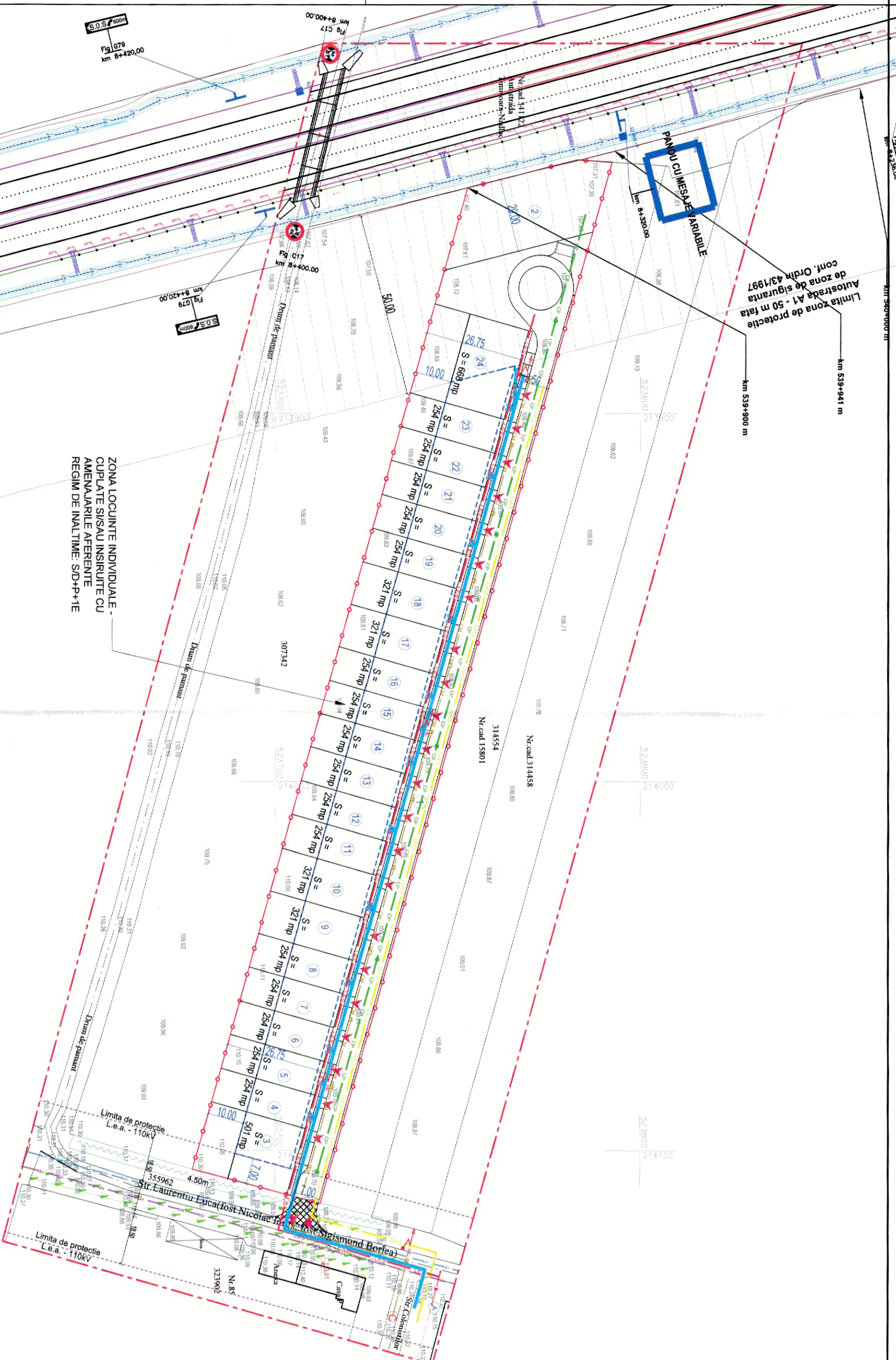
Nr. cad. 1411/24  
 Limita strada  
 Iulianus-Nadalu  
 km 8+420.00

Fig C17  
 km 8+400.00

Fig C17  
 km 8+420.00

S.O.S. 760m  
 Fig C17  
 km 8+420.00

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE -  
 CUPLETE S/SAU INSURITE CU  
 AMENAJARILE AFERENTE  
 REGIM DE INALTIME S/D+P+1E



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE - CUPLETE S/SAU**  
**INSURITE CU AMENAJARILE AFERENTE**  
**3 REGLEMENTARI EDILITARE**

**LEGENDA EDILITARE:**

- conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- conducta canalizare pluviala PVC KG SN4 min Ø350 - propusa
- conducta canalizare menajera PVC KG SN4 - propusa
- camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- camin menajer cu capac carosabil - propus
- hidrant exterior subteran DN80mm - propusa
- linii electrice subterane - propusa
- retea alimentara cu gaz natural - propusa

**LEGENDA**

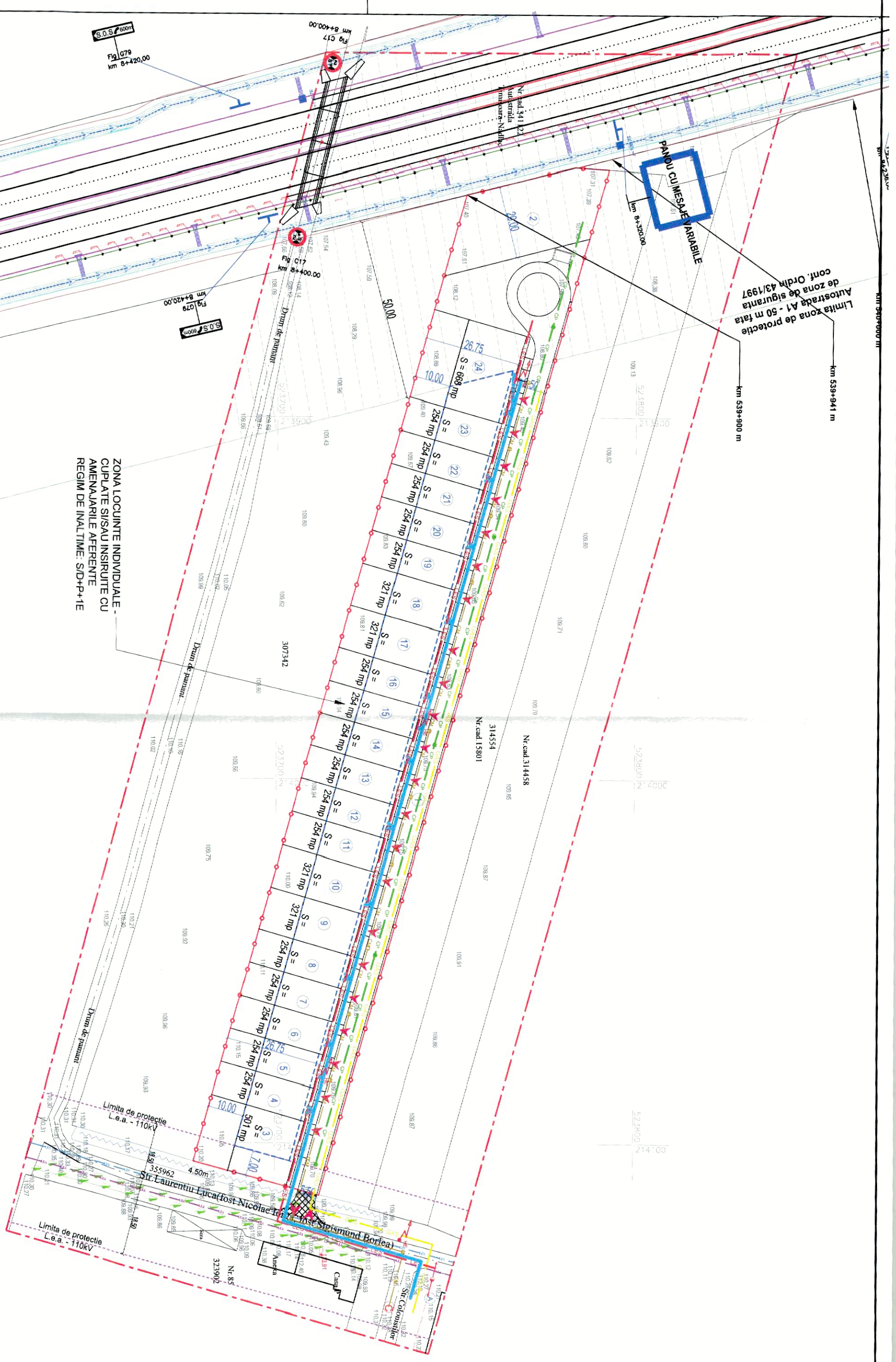
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA  
 S teren = 10 383 mp, conf. C.F. nr. 344758 Arad 9 581 mp  
 C.F. nr. 344759 Arad 802 mp
  - Teren proprietate S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.
  - LIMITA ZONA STUDIATA S = 44 134 mp
  - LIMITA PARCELE EXISTENTE
  - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
  - ACCESIUNIRE DE PE PROPRIETATE
  - 1 - 24 PARCELE PROPUSE
- ZONE DE PROTECTIE**
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII - 50 m din marginea partii carosabile  
 conf. Ordin 43/1997
  - LIMITA DE PROTECTIE LEA 110kV DUBLU CIRCUIT ARAD-TEBA,  
 TEBA-SEMILAC - 18.5 m DIN LINIA ELECTRICA
  - LINE ELECTRICA LEA 110kV - existent
  - LINE ELECTRICA LES 20kV - existent

Proiectant general:		<b>TARA PLAN S.R.L.</b> Adresa: Str. Armatei Romane nr. 15A, 310010, Nr. Reg. Com. CUI NO 1882312 RND Adr. - KOI-ABRE-DONS-VAB-SS50U-02P RdO/96/11572, RdO/037/14/960	
Beneficiar:		<b>CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.</b>	
Denumire proiect:		PZS SI RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLETE S/SAU INSURITE CU AMENAJARILE AFERENTE"	
Adresa:		Intevlan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad	
Obiect:		REGLEMENTARI EDILITARE	
Scara:		1:1000	
Data:		mar. 2022	
Proiectat:		ing. Jurca Radu	
Desenat:		ing. Jurca Radu	
Self proiect:		arh. Tutu Andreea	
Nr. Z.		P.U.Z.	
Nr. dosar		03ED	

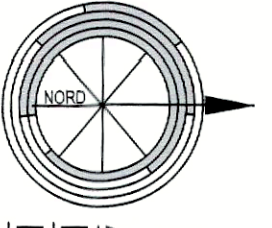




km 539+941 m  
 Limita zona de protecție  
 de zona de siguranță  
 Autostrada A1 - 50 m față  
 conf. Ordin 43/1997



ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE -  
 CUPLATE S/SAU INSURUTE CU  
 AMENAJARILE AFERENTE  
 REGIM DE INALTIME: SD+P+1E



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE - CUPLATE S/SAU**  
**INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE**  
**3 REGLEMENTARI EDILITARE**

**LEGENDA EDILITARE:**

- conducta apa rece PE 100 PEHD PN 10 - propusa
- conducta canalizare pluviala PVC KG SM4 min Ø350 - propusa
- conducta canalizare menajera PVC KG SM4 - propusa
- camin pluvial cu capac carosabil cu gratar - propus
- camin menajier cu capac carosabil - propusa
- hidrant exterior subteran DN80mm - propusa
- linii electrice subterana - propusa
- retea alimentatie cu gaz natural - propusa

**LEGENDA**

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA  
 S teren = 10 383 mp, conf.: C.F. nr. 344758 Arad 9 581 mp  
 C.F. nr. 344759 Arad 802 mp
- Teren proprietate S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 44 134 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCESIESIRE DE PE PROPRIETATE
- 1 - 24 PARCELE PROPUSE
- ZONE DE PROTECTIE
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII - 50 m din marginea partii carosabile  
 conf. Ordin 43/1997
- LIMITA DE PROTECTIE LEA 110KV DUBLU CIRCUIT ARAD-TEBA
- TEBA-SEM-LAC - 18.5 m DIN LINIA ELECTRICA
- LINE ELECTRICAL LEA 110KV - existent
- LINE ELECTRICAL LES 20KV - existent

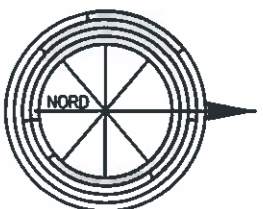


Proiectant general:		<b>TARA PLAN S.R.L.</b> Adresa: Tulcea, Valenișeni 15A, 310010, Nr. Reg. Com. PLAN 302/251/2005 CUI RO 18832512 BPO Arad - RO:4.BRO:076.V181.5550.0200. 062/9111572, fax:0357/414080	
BENEFICIAR:		<b>CLARE IMMOBILIARE S.R.L.</b>	
DENUMIRE PROIECT:		PUIZ SI RIU - ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE S/SAU INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE	
ADRESA:		Intravilan Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad	
Scara:		1:1000	
OBIECT:		REGLEMENTARI EDILITARE	
Data:		Mar. 2022	
P.U.Z.		Nr. Arad 03ED	



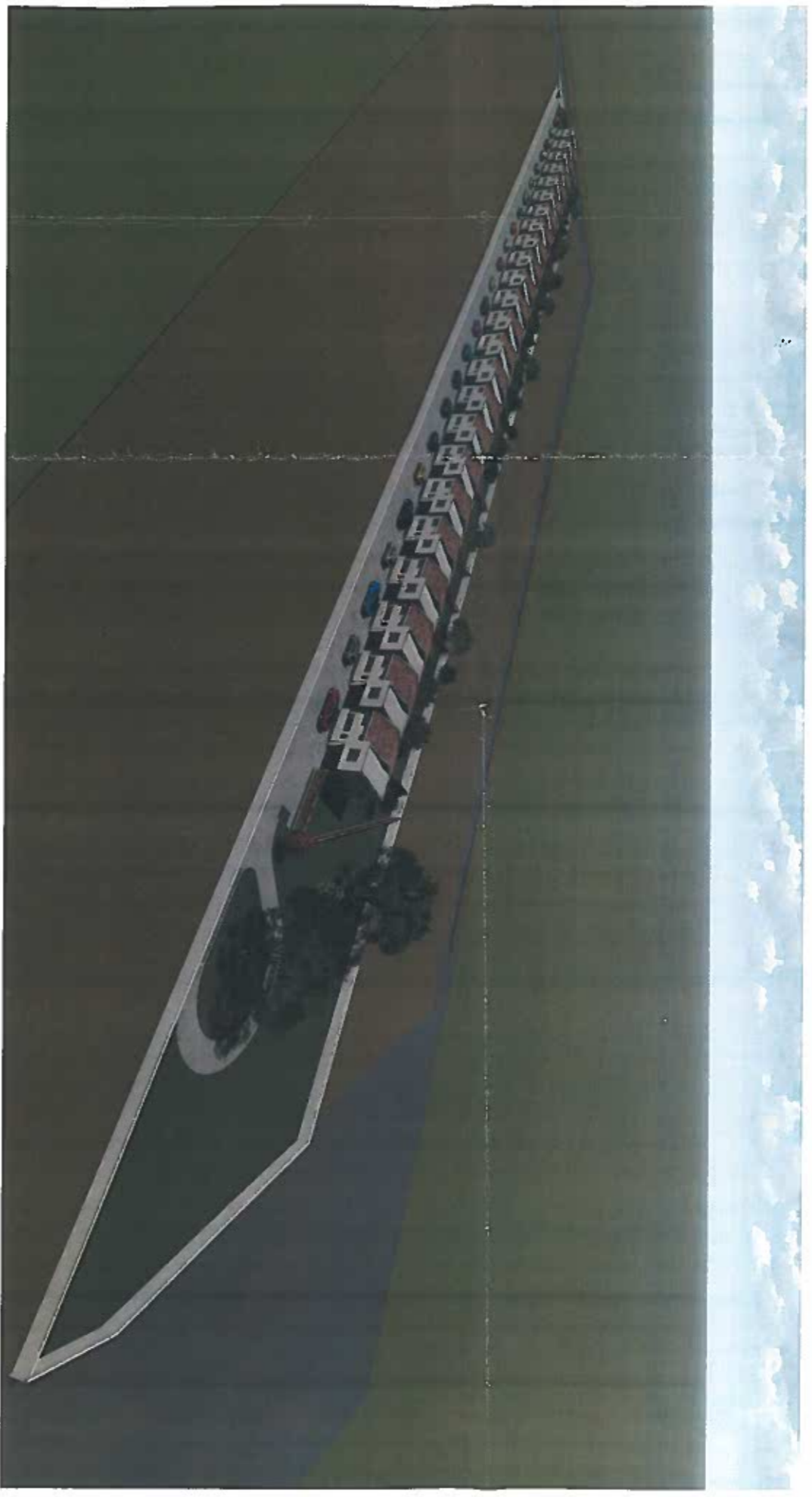






**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE**  
**INDIVIDUALE - CUPLETE S/SAU**  
**INSIRUTE CU AMENAJARILE AFERENTE**

5 ILUSTRARE URBANISTICA



Proiectant general:		TARA PLAN S.R.L. Ard. Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Ivr. Reg. Com. TARA PLAN 02/1231/2006 CUI RO 18432512 BRO Ard. - RO14.BRODE.0305.Y189.5594.1388 RD17/011572, RD.0357/14-0480		BENEFICIAR:		CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.		Pr. nr.:	
Seif proiect		arh. Tuțu Andreea		DENUMIRE PROIECT:		PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLETE S/SAU INSIRUTE CU AMENAJARILE AFERENTE"		242	
Proiectat		arh. Tuțu Andreea		ADRESA: Intravilan Ard. C.F. nr. 344758, 344759 Ard		OBIECT:		P.U.Z.	
Desenat		arh. Tuțu Andreea		Scara:		DENUMIRE PLANSĂ:		Nr. planșă 05A	
				mar. 2022		ILUSTRARE URBANISTICA			



Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.  
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara  
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 24174/24.05.2022

## REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af [REDACTED]  
**STUDIU GEOTEHNIC** pentru  
„Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”  
Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad  
Faza DTAC+PT



### 1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.
- Amplasament: Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 24.05.2022

### 2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

### 3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

#### STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului 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: „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad.

Am primit,  
INVESTITOR



[REDACTED]  
VERIFICATOR Af  
Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Domnia / Domnul **BAGDAN I. ION ALEXANDRU GHEDORGHE** fiind cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**  
 Cod numeric personal: [REDACTED] **TERENULUI DE FUNDARE A**  
**CONSTRUCȚIILOR ȘI MASINELOR DE PĂMÂNT**  
 Profesie: **INGINER** (AF)



ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**  
 în domeniile: **TOATE DOMENIILE (AF)**  
 în specialitatea: **—**

Comisia de examinare Nr. **15**  
 Secretar, **BUXANDREA TEODORSCU**  
 Director, **CRISTIAN PAUL STAMATIADĂ**

Semnătura titularului [REDACTED]

Data eliberării: **26.07.2006**

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnico profesională emis în baza Legii nr. 107/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Seria B Nr. **07222**

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la <b>26.07.2021</b> [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]
Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]	Prelungit valabilitatea până la [REDACTED]

LEGITIMAȚIE

Seria B. Nr. **07222**

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.  
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2  
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018  
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

# STUDIU GEOTEHNIC

pentru

## „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”

Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad

NR. 232/2022



BENEFICIAR:

S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.  
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2  
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: INC. ADRIAN PERI



Mai  
2022

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.  
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2  
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018  
Tel.: 0747-467049

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

## COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE  
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI  
INTERPRETAREA  
REZULTATELOR,  
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, Arad, CF 344758, CF 344759, 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, fișa forajului geotehnic.
2. ANEXA 2                      Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

# STUDIU GEOTEHNIC

pentru

## „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”

Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad

### 1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Ansamblu rezidențial-locuințe individuale cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”. Amplasamentul este situat în Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad.

### 2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2014 – 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;

- STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare. Principii generale de calcul. Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- 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;
- CP 012/1 -2007 – 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 / 2014 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
<b>TOTAL PUNCTAJ</b>		<b>8</b>



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

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

### **3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL**

#### **3.1. Geologia și geomorfologia zonei**

Amplasamentul este situat în Arad, CF 344758, CF 344759, jud. Arad.

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

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

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

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

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;

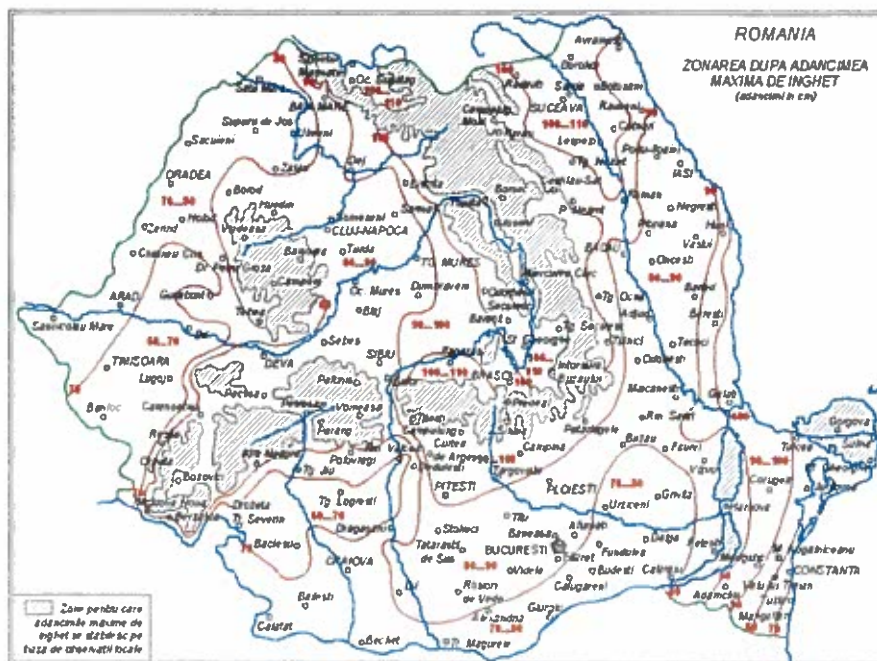
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

### 3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

### 3.3. Adâncimea de îngheț

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



### 3.4 Clima și regimul pluviometric

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

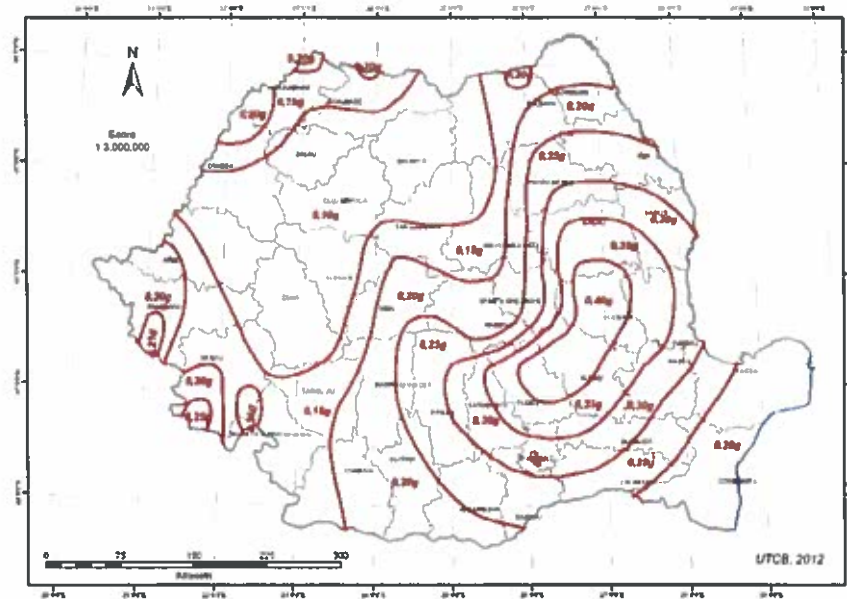
Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
  - 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.

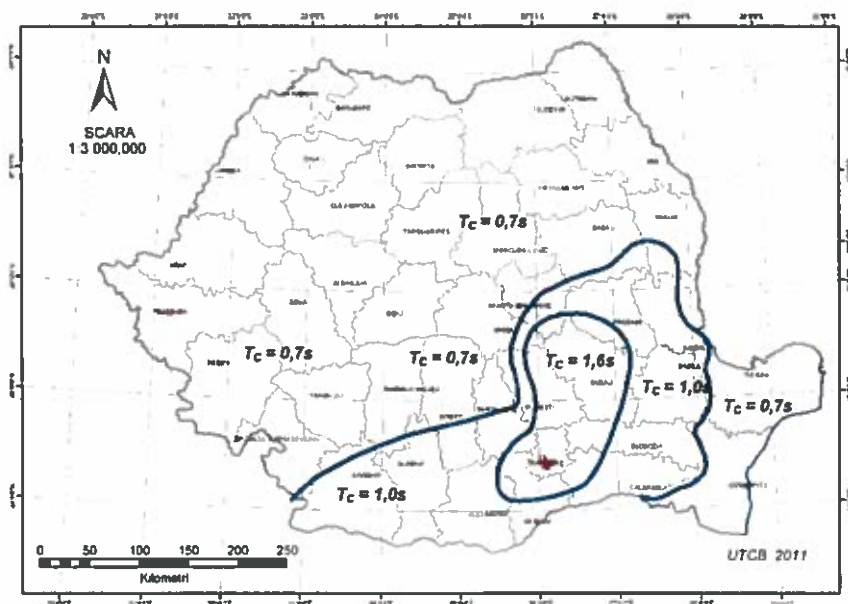
### 3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticicloul 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 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 STAS 3300/1-85, Anexa C.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

### FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-2,10 m – Argilă, maroniu gălbuie, tare;
- 2,10 m...-4,00 m – Argilă, maronie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

**Cota de fundare minimă recomandată este  $D_r = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.**

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică             | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$   |
| ➤ Indicele porilor              | $e = 0,68$                       |
| ➤ Porozitatea                   | $n = 40,0 \%$                    |
| ➤ Umiditatea naturală           | $w = 18,9 \%$                    |
| ➤ Indice de plasticitate        | $I_p = 32,0 \%$                  |
| ➤ Indice de consistență         | $I_c = 1,05$                     |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 11500 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară   | $\Phi = 16^\circ$                |
| ➤ Coeziune specifică            | $c = 44 \text{ kN/m}^2$          |

## **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 **CP 012/1-2007**, 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 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.**

**Pentru fundațiile perimetrare conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevații sunt supuse înghețului și contactului cu ploaia, iar din aceste condiții clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasă superioară de beton poate fi înlăturat prin lucrări suplimentare de hidroizolații și termoizolații.**

**Prin adoptarea lucrărilor suplimentare de termoizolații și hidroizolații la fundațiile perimetrare, pentru realizarea elementelor de infrastructură, recomandăm o clasă minimă de beton C 16/20, corespunzătoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.**



## 6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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

**Cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.**

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300/1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

- Greutate volumică  $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor  $e = 0,68$
- Porozitatea  $n = 40,0 \%$
- Umiditatea naturală  $w = 18,9 \%$
- Indice de plasticitate  $I_p = 32,0 \%$
- Indice de consistență  $I_c = 1,05$
- Modul de deformație edometric  $M_{2-3} = 11500 \text{ kN/m}^2$
- Unghi de frecare interioară  $\Phi = 16^\circ$

➤ Coeziune specifică

$$c = 44 \text{ kN/m}^2.$$

**6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lațimea  $B=1,00$  m și o cotă de fundare  $D_f=-2,00$  m este:**

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 280,00 \text{ kPa};$$

**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 paragrafului 3.3.1 și 4.2.1 din STAS 3300/2-85, respectiv ANEXA D din normativul NP 112-2014.**

**6.6 Umpluturile de sub pardoseli, trotuare și platforme betonate se vor executa fie din pământuri lipsite de potențial de contracție-umflare, fie din PUCM stabilizate, sau dintr-un amestec de pământ local cu materiale granulare în proporție de 50 % ... 50 %.**

**6.7 Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, 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 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor.**

**Pentru fundațiile perimetrice conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevații sunt supuse înghețului și contactului cu ploaia, iar din aceste condiții clasa de expunere este XC4 + XF1. Acest neajuns de clasă superioară de beton poate fi înlăturat prin lucrări suplimentare de hidroizolații și termoizolații.**

**Prin adoptarea lucrărilor suplimentare de termoizolații și hidroizolații la fundațiile perimetrice, pentru realizarea elementelor de infrastructură,**

recomandăm o clasă minimă de beton C 16/20, corespunzătoare clasei de expunere XC 2, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT A<sub>f</sub>

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex



ÎNTOCMIT

Ing. PERCĂLIAN Calin



# ANEXA 1





# ANEXA 2





S.C. CARA SRL  
Str. Filaret Barbu nr. 2  
300193 Timișoara

Arad, CF 344758/344759  
Foraj nr./Boring no.: F 1  
Proba 1

**BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. ....**

*3789 / 19.05.2022*

**DETERMINAREA GRANULOZITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION**  
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R"	10 <sup>4</sup> *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0285	28.5	29	0.60561	29.6056	0.09314	7.140	0.0492	96.4
1'	60	1.0273	27.3	27.8	0.60561	28.4056	0.09314	7.548	0.0358	92.6
2'	120	1.0253	25.3	25.8	0.60561	26.4056	0.09314	8.228	0.0264	86.2
5'	300	1.0218	21.8	22.3	0.60561	22.9056	0.09314	9.418	0.0179	75.0
10'	600	1.0198	19.8	20.3	0.60561	20.9056	0.09314	10.098	0.0131	68.6
20'	1200	1.0173	17.3	17.8	0.60561	18.4056	0.09314	10.948	0.0096	60.7
30'	1800	1.0169	16.9	17.4	0.60561	18.0056	0.09314	11.084	0.0079	59.4
60'	3600	1.0147	14.7	15.2	0.60561	15.8056	0.09314	11.832	0.0058	52.4
120'	7200	1.0140	14.0	14.5	0.60561	15.1056	0.09314	12.070	0.0041	50.1
1320'	79200	1.0112	11.2	11.7	0.60561	12.3056	0.09314	13.022	0.0013	41.2





S.C. CARA SRL  
 Str. Filaret Barbu nr. 2  
 300193 Timișoara



Arad, CF 344758/344759  
 Foraj nr./Boring no.: F 1

Proba 1  
 3790 / 19.05.2022

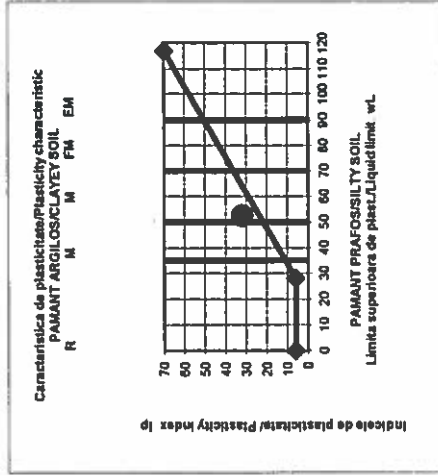
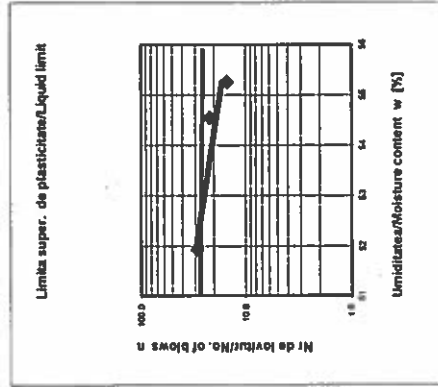
**BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. ....**  
**DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS**

Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

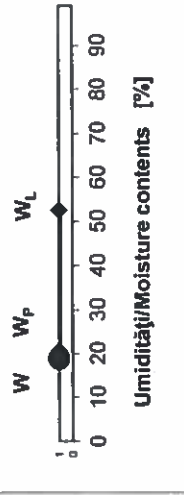
	U.M.	1	2	3
m 1	g	22.4	23.2	20.3
m 2	g	19.7	20.2	18.2
m 3	g	14.5	14.7	14.4
W	%	51.9	54.5	55.3
Nr de lovituri/No. of blows	-	29.0	22.0	15.0

	U.M.	1
m 1	g	30.1
m 2	g	27.4
m 3	g	14.3
W <sub>P</sub>	%	20.6

W<sub>P</sub> = 20.6 %



W<sub>L</sub> = 52.6 %



	U.M.	1
m 1	g	147.0
m 2	g	129.7
m 3	g	38.1
W	%	18.9

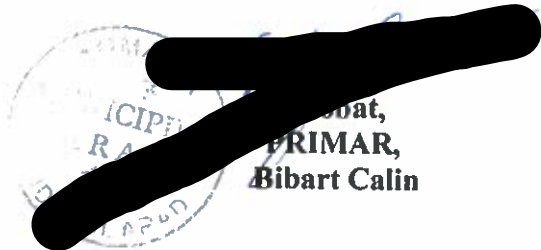
W = 18.9 %

Ic = 1.05
Ip = 32.0 %

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT  
 Laborant: Corina DUMITRAȘ



ROMANIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD



Ca urmare a cererii adresate de **URSACHI DANIELA** reprezentant **SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL** cu sediul în județul ARAD, orașul [redacted] înregistrată cu nr. 25003 din 30.03.2022 împreună cu completările din adresa 33612 din 21.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 24..... din .....17...Mai 2022.

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Ansamblu rezidențial- locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente"**, amplasament **Municipiul Arad, cartier Aradul Nou, str. LAURENȚIU LUCA nr. FN, jud. Arad**, pe parcelele identificate în extrasul C.F. nr. 344758, 344759 – Arad, cu o suprafață totală de 10.383 mp.

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

- la nord : teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;
- la vest : teren proprietate publică, autostrada A1- Timișoara-Nădlac
- la est : teren proprietate publică, drum- Str. Laurențiu Luca
- la sud : teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

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. 50. Subzona LMu50b, din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:
- folosință actuală: proprietate privată, intravilan:
  - CF. nr. 344758 Arad - arabil
  - CF. nr. 344759 Arad - arabil
- destinația stabilită prin P.U.G. în UTR nr. 50 – LMu50b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- funcțiuni propuse: locuire individuală și funcțiuni complementare.

**3. Indicatori urbanistici:**

**Zona de locuire:**

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

C.U.T. maxim propus = 1,2

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E, cu înălțime maximă de 12 m la coamă.

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. 279 din 09.02.2022.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 05.04.2022 și din 03.05.2022.

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

- accesul unic auto/pietonal în incintă se va realiza dinspre Est prin strada existentă, str. Laurențiu Luca.
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public;
- 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.

#### 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. 279 din 09.02.2022

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

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

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

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

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad [www.primariaarad.ro](http://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. 279 din 09.02.2022, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 05.04.2022 și din 03.05.2022.

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

ARHITECT ȘEF  
arh. Emilian-Sorin Ciurariu



red/dact/2ex/DS/SR  
RMA -A5-12



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

- P.U.Z. și R.L.U- Ansamblu rezidențial -Locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente
- Amplasament - intravilan municipiul Arad , CF 344758, CF 344759 Arad
- Beneficiar: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.242

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

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

- Prin adresa nr. 33612/21.04.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 29.04.2022-08.05.2022, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 10.
- 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 29.04.2022 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 03.05.2022.

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

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

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		09.05.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.05.2022







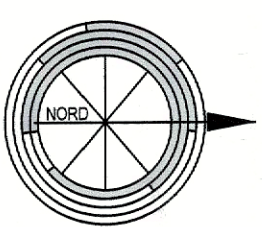
VARIANTE DE PARCELARI PROPUSE



Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici minimi
POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20
Regim de înălțime: min. P
<b>Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi</b>
POT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de înălțime: max. S/D+P+1
Hmax coană = 12,00 m
Hmax cornișă = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m

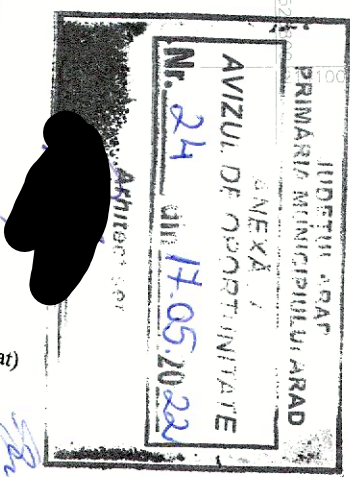
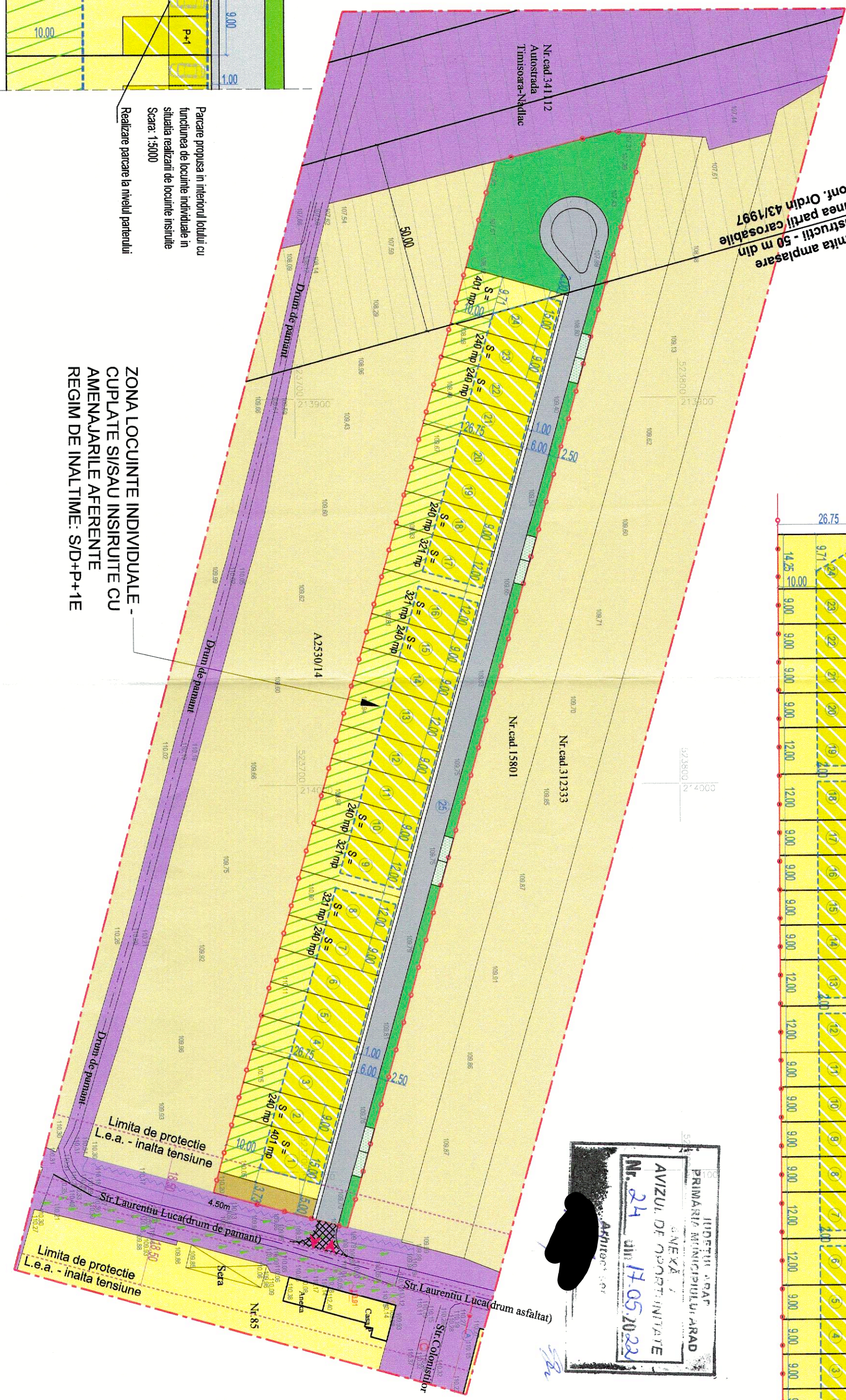
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOUS
	mp	mp
Teren arabil aflat în UTR nr. 50, subzona Lnu50b cu destinația de cladiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU	10.383,00	0,00
	100%	0,00%

2 CONCEPTUL PROPOUS



STUDIU DE OPORTUNITATE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE S/SAU INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE

Limita amplasare constructii - 50 m din marginea partii carosabile conf. Ordin 43/1997



LEGENDA

LIMITE	ZONIFICARE FUNCTIONALA
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
S teren = 10 383 mp, conf.: C.F. nr. 344758 Arad	TEREN ARABIL AFAT IN UTR 50, SUBZONA Lnu50b CU DESTINATIA DE CLADIRI REZIDENTIALE DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, CU INDEDICIE temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU conform PUZ și RLU
C.F. nr. 344759 Arad	CLADIRI REZIDENTIALE DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, CU INDEDICIE temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU conform PUZ și RLU
Teren proprietate S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.	TEREN VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINAMENT - LOT: 25
LIMITA ZONA STUDIATA S = 44 134 mp	SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINAMENT - LOT: 25
LIMITA PARCELE EXISTENTE	TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE	10.383,00
CIRCULATII	100%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT	10.383,00
CIRCULATIE CAROSABILA IN INCINTA - PROPOUS	100%
ACCES AUTO - PROPOUS	
ACCESIEȘIRE DE PE PROPRIETATE	
1 - 25 PARCELE PROPUSE	

Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L.	Beneficiar:	CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
Adresa: Târnăveni, Str. 310010, Nr. Reg. Com. 30212512006	Adresa: Târnăveni, Str. 310010, Nr. Reg. Com. 30212512006	Denumire proiect:	PUZ și RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE S/SAU INSURUTE CU AMENAJARILE AFERENTE"
Proiectat:	anf. Tîțu Andreea	Scara:	1:1.000
Desenat:	anf. Holomei Oana	Obiect:	CONCEPTUL PROPOUS
	anf. Holomei Oana	Denumire planșă:	S.O.
			02A
			mar. 2022





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro)



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

Nr. ad: 52423/12 09 2022

Către,

**Beneficiar: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentant URSACHI DANIELA**

**Adresă: Jud. Arad, Oraș**

Spre știința,

**Proiectant: SC TARA PLAN SRL**

**Adresă: Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15/A- 310010**

**e-mail: [danielaursachi@gmail.com](mailto:danielaursachi@gmail.com)**

Referitor la documentația „PUZ și RLU Ansamblu rezidențial- Locuințe individuale-cuplate și/sau înșiruite, amenajări aferente”, în Mun. Arad, str. Laurențiu Luca FN, identificat în CF nr. 344758, 344759 Arad, teren intravilan, cu o suprafață de 10383mp, 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 21.06.2022, 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.


La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip însușită de către ambii proprietari 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	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		07.09.2022

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. – Ansamblu rezidențial -locuințe individuale, cuplate și/sai înșiruite, cu amenajările aferente

Amplasament – municipiul Arad, str. Laurențiu Luca FN

Beneficiar- SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Țuțu Andreea , proiect nr.242

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, 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 10.08.2022

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 10.08.2022-24.08.2022.

- 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 parcelelor învecinate identificate cu extras CF 314554, CF 307342, CF 323902 Arad.

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

Prin emailul înregistrat cu nr.64783/22.08.2022 , proprietara imobilului identificat cu extras CF 307342 transmite observația de a se respecta Legea Construcțiilor în vigoare în totalitate, distanța impusă de Lege față de linia de hotar conform Art 615/Codul Civil.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 23.08.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.66501/29.08.2022 inițiatorului și elaboratorului documentației transmit următorul răspuns:

"Continut art.615 Cod Civil:

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt întezise la o distanță mai mică de un metru.

3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Prin reglementările propuse prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU REZIDENȚAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE ” sint respectate integral toate prevederile Codului Civil, inclusiv continutul art.615 privind retragerile construcțiilor și amplasarea ferestrelor de vedere, a balcoanelor și logiilor. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 06.09.2022.

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/ui 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	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Sandra Dinulescu		09.09.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		07.09.2022

Red A G 2cx

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1892 / 2022

Întocmit astăzi, 18/07/2022, privind cererea 76765 din 27/06/2022  
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 1522 din 13/06/2022

1. Beneficiar: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL
2. Executant: Morar Sorin Paul
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL PENTRU ELABORARE P.U.Z.
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
1.45	22.06.2022	înscris sub semnatura privata	Morar Sorin Paul
153	22.06.2022	înscris sub semnatura privata	Morar Sorin Paul
1522	13.06.2022	act administrativ	OCPI Arad
1	22.06.2022	înscris sub semnatura privata	Morar Sorin Paul
279	09.02.2022	act administrativ	Primaria Municipiului
344759	21.01.2022	act administrativ	BCPI Arad
344758	21.01.2022	act administrativ	BCPI Arad

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1892 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* • Plan topografic, necesar întocmirii documentației de elaborare P.U.Z. si R.L.U., aferent „ ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE „ - pentru imobilele înscrise în cartile funciare nr. 344758 si 344759 - ARAD, în suprafață măsurată de 10383 mp, suprafața din acte 10383 mp , situate în intravilanul municipiului Arad , JUD. ARAD.
  - Beneficiarul 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.
  - Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar.
  - În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.
  - Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
  - În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U.Z. existentă în baza de date.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
344758	Avertizare	Receptia 1682261: Imobilul TR-1408-1 se suprapune cu terenul 344758 din stratul permanent!
344759	Avertizare	Receptia 1682261: Imobilul TR-1408-1 se suprapune cu terenul 344759 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1682261: Imobilul TR-1408-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1682261: Imobilul TR-1408-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă



Horia-  
Toma  
Hardut

Semnat digital de Horia Toma  
Hardut  
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul  
de Cadastru si Publicitate  
Imobiliara, cn=Horia Toma  
Hardut, serialNumber=HHT1,  
st=Arad, givenName=Horia  
Toma, sn=Hardut  
Data: 2022.07.18 11:37:41  
+03'00'



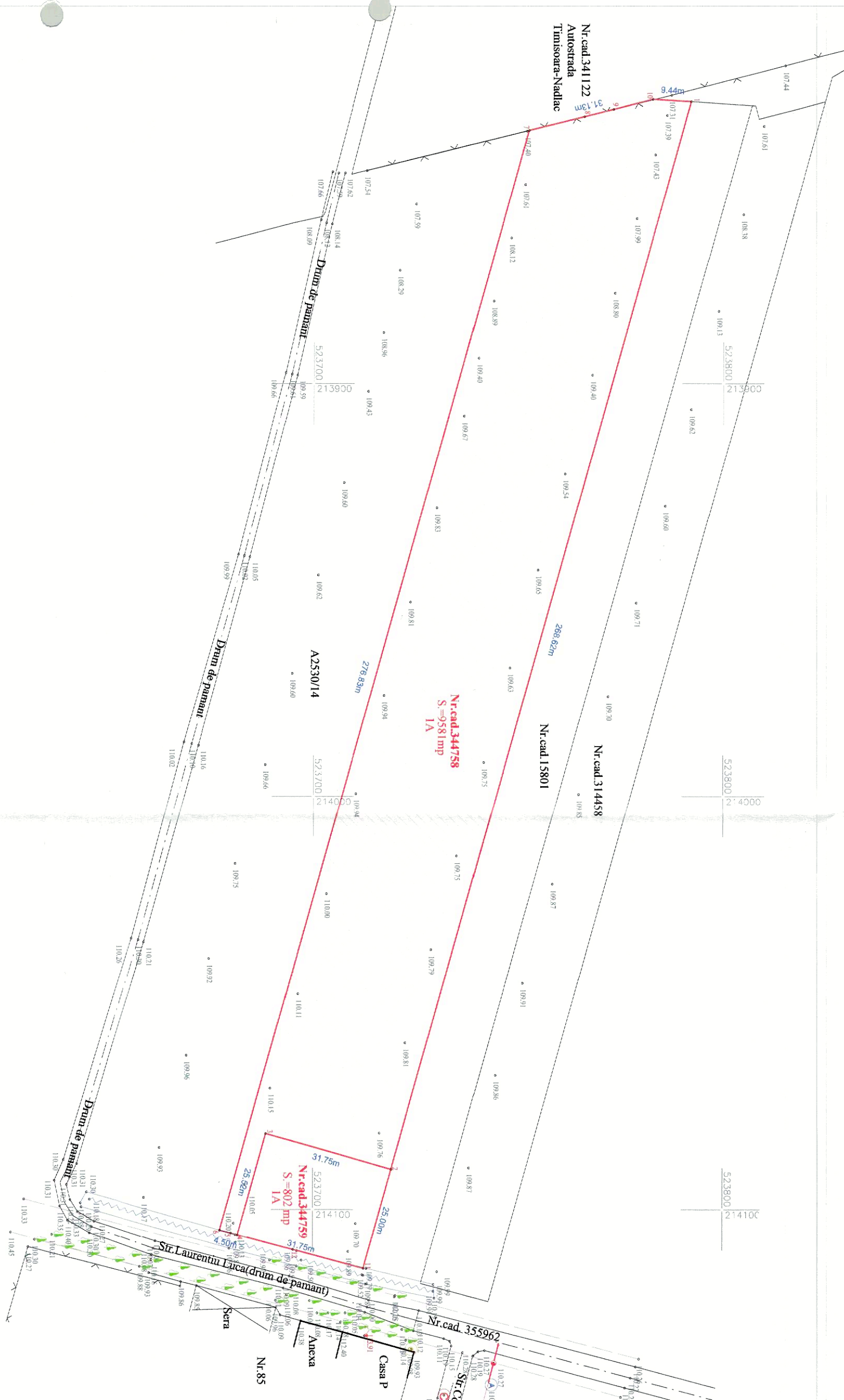
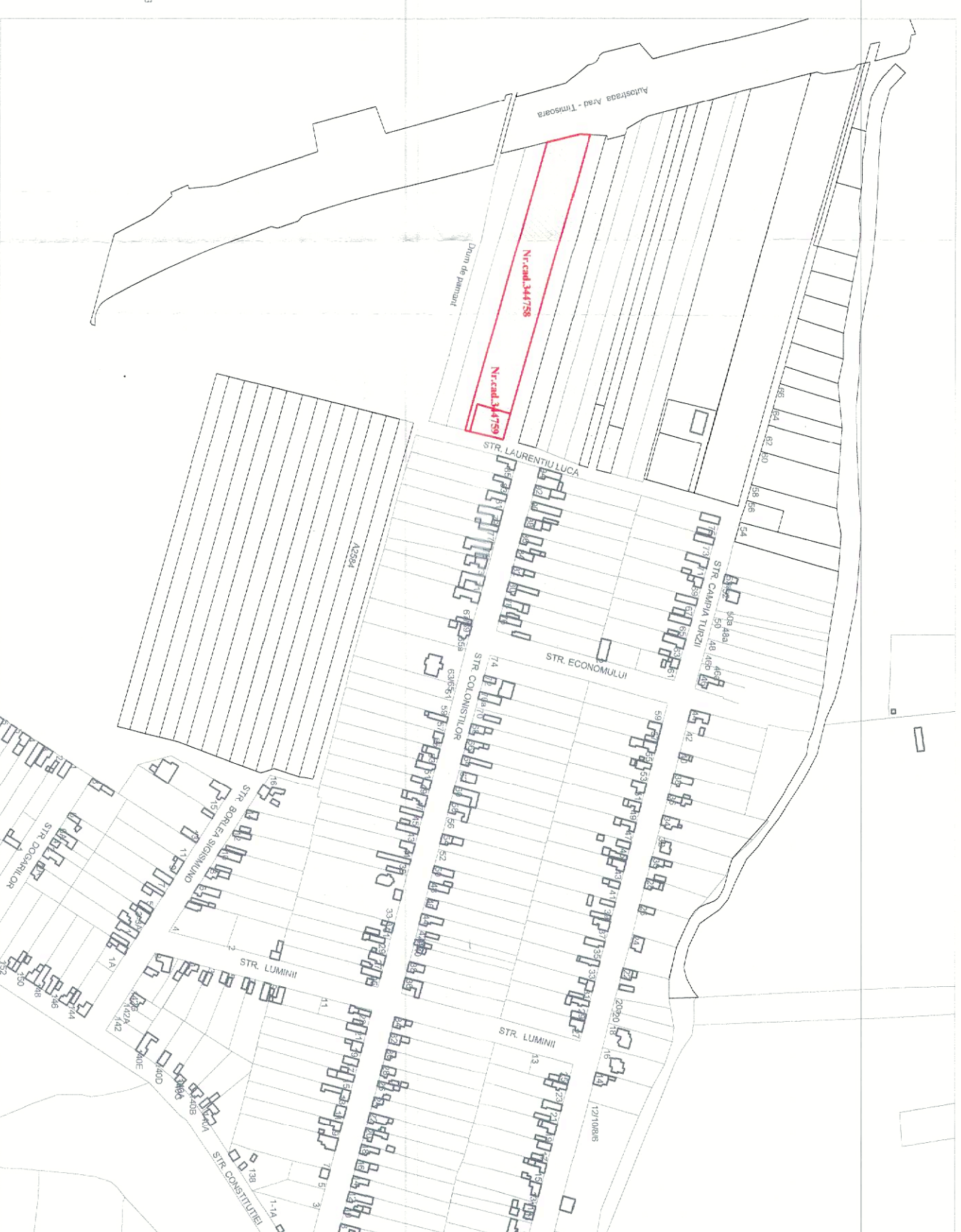
Plan topografic analogic si digital pentru P.U.Z.

Scara 1 : 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata(m <sup>2</sup> ):	Adresa imobilului:
Nr.cad: 344758	9581	Arad, Intravilan
Nr.cad: 344759	802	Arad, Intravilan
Cartea funciara nr. 344758, 344759		U.A.T. : Arad

Plan de incalzire in zona

Scara 1 : 5000



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din CF (mp)	Valoarea de impozitare(lei)
344758	A	9581	5400
344759	A	802	5400
TOTAL:		10383	10800
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
TOTAL:			

Parcela (Nr.cad.344758)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimea laterala D(1,1+1)	
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	523782.317	213831.743	268.620
2	523719.212	214090.290	31.750
3	523688.654	214081.673	25.516
4	523681.728	214106.231	1.707
5	523680.078	214105.794	2.793
6	523677.673	214108.099	276.828
7	523782.304	213831.065	13.821
8	523773.056	213833.566	9.982
9	523782.703	213831.123	9.435
10	523782.703	213831.123	

Parcela (Nr.cad.344759)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimea laterala D(1,1+1)	
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	523719.212	214090.290	25.000
2	523712.427	214114.382	17.895
3	523695.168	214109.786	13.900
4	523681.728	214106.231	25.516
5	523688.654	214091.673	31.750

**Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară**  
**ARAD**  
 76765/27.06.2022  
 (Nr. de înregistrare) **Horia Toma**  
**Recepțion Hardut**

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1892 / data 18.07.2022

**Legenda**

- Linia de proprietate
- Constructie
- Linie electrica aeriana pe stâlpi de beton
- Linie electrica aeriana de inalta tensiune
- Imprejmuire cu gard de sarma
- Canal
- Contor gaz
- Camin canalizare
- Camin apa
- Pom izolat
- Cota comuna
- Cota teren natural

MORAR  
 MORAR SORIN-PAUL  
 SORIN-PAUL  
 Date: 2022.06.27  
 Certificat de autorizare ANCP  
 seria RO-AR-F nr.0013 categoria B

Digitally signed by  
 MORAR SORIN-PAUL  
 Date: 2022.06.27  
 Nr.cad.344758, 344759  
 Arad, intravilan

**S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.**  
 BENEFICIAR  
 Loc: Vidrimescu, str.F. Scarbu 17A, Jud.Arad  
 Tel. 0746 574886; e-mail: morar\_sorin@yahooc.com

**MENȚIUNI**  
 Sistem de protecție: STEREO 1970  
 Plan de referința: M.N.eaga 1975

**ACTIUNEA**  
 Masurat: Sorin-Paul MORAR  
 Cartografiat: Sorin-Paul MORAR  
 Verificat: Sorin-Paul MORAR

**EXECUTANT:** P.E.A. MORAR SORIN-PAUL  
 Loc: Vidrimescu, str.F. Scarbu 17A, Jud.Arad  
 Tel. 0746 574886; e-mail: morar\_sorin@yahooc.com

**HORARU LUCRAREA**  
 Plan topografic analogic si digital pentru P.U.Z  
 Nr.cad.344758, 344759  
 Arad, intravilan

Sc. 1 : 1000  
 Sc. 1 : 5000  
 Iunie 2022  
 planşa 1



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgopi 7 4 Arad, județul Arad România cod postal 310176  
CJF/X/UI 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 12090 din 06.07.2022

Către,

**Claire Immobiliare SRL**  
Loc. Arad, CF 344758, CF 344759

spre știință:

SC Tara Plan SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 12090 din 22.06.2022, prin care se solicită aviz de:

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

**Ansamblu rezidențial-locuințe individuale-cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente**

Adresa obiectivului: Arad, CF 344758, CF 344759

Beneficiar: **Claire Immobiliare SRL**

Adresa beneficiarului: loc [REDACTED]

Certificat de Urbanism nr. 279 din 09.02.2022, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

### acord

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

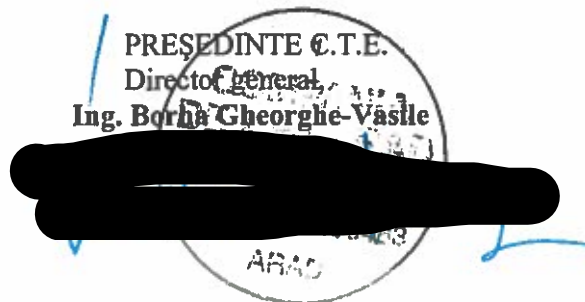
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.  
Director General  
Ing. Borșa Gheorghe-Vasile



**acord (condiții, mențiuni, observații)**

Nr. 12090 din 22.06.2022

pentru documentația de urbanism nr.33089/2021 la fază PUD [  ] /PUZ [  ] pentru obiectivul:

**Ansamblu rezidențial-locuințe individuale-cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente**

Adresa obiectivului: Arad, CF 344758, CF 344759

**Beneficiar: Claire Immobiliare 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.

5022 603/22 06 2022



**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**  
 Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România. cod poștal 310178  
 CIF/CLU RG 1683483, ORC J02/110/21 02 1991  
 Capital versat și subscris 9.659 000 Lei  
 IBAN RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR

SR AC ISO 9001 SR AC ISO 14001 SR AC ISO 45001

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

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.  
 INTRARE AR090  
 DATA

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

22. IUN. 2022

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(\*1) ..... **ELABORARE PUZ SI RLU: "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE"**
- 1.2. Amplasament obiectiv(\*1) ..... **JUD. ARAD, MUN. ARAD**
- 1.3. Beneficiar(\*1) ..... **CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**  
 Adresa(\*4)..... **JUD. ARAD, LOCALITATE [REDACTED]** ..... Te [REDACTED]  
 Identitate pers. fizică(\*4): B.I./C.I. seria .....nr. .... CNP .....  
 Identitate agent ec (\*4): C.F./C.U.I..... **16700655** ..... cont ..... banca .....
- 1.4. Proiect nr. (\*1) ..... Elaborator(\*1) ..... **S.C. TARA PLAN S.R.L.**
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (\*1)..... **279/09.02.2022** ..... Emis de..... **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(\*1)
- 2.1. AMPLASAMENT(\*1):  
**JUD. ARAD, MUN. ARAD, CF nr. 344758 ARAD; 344759 ARAD**
- 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) **SC TARA PLAN SRL ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A J.02 / 1251 / 2006 CUI RO 18832512**

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(\*1):  
 [REDACTED]

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(\*1):  
 ÎNTOCMIT(\*2)  
**ARH. TUȚU ANDREEA**

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DNR/ORD/ANUL  
 6228  
 Andreu Elena  
 TUȚU  
 Medic  
 [REDACTED]

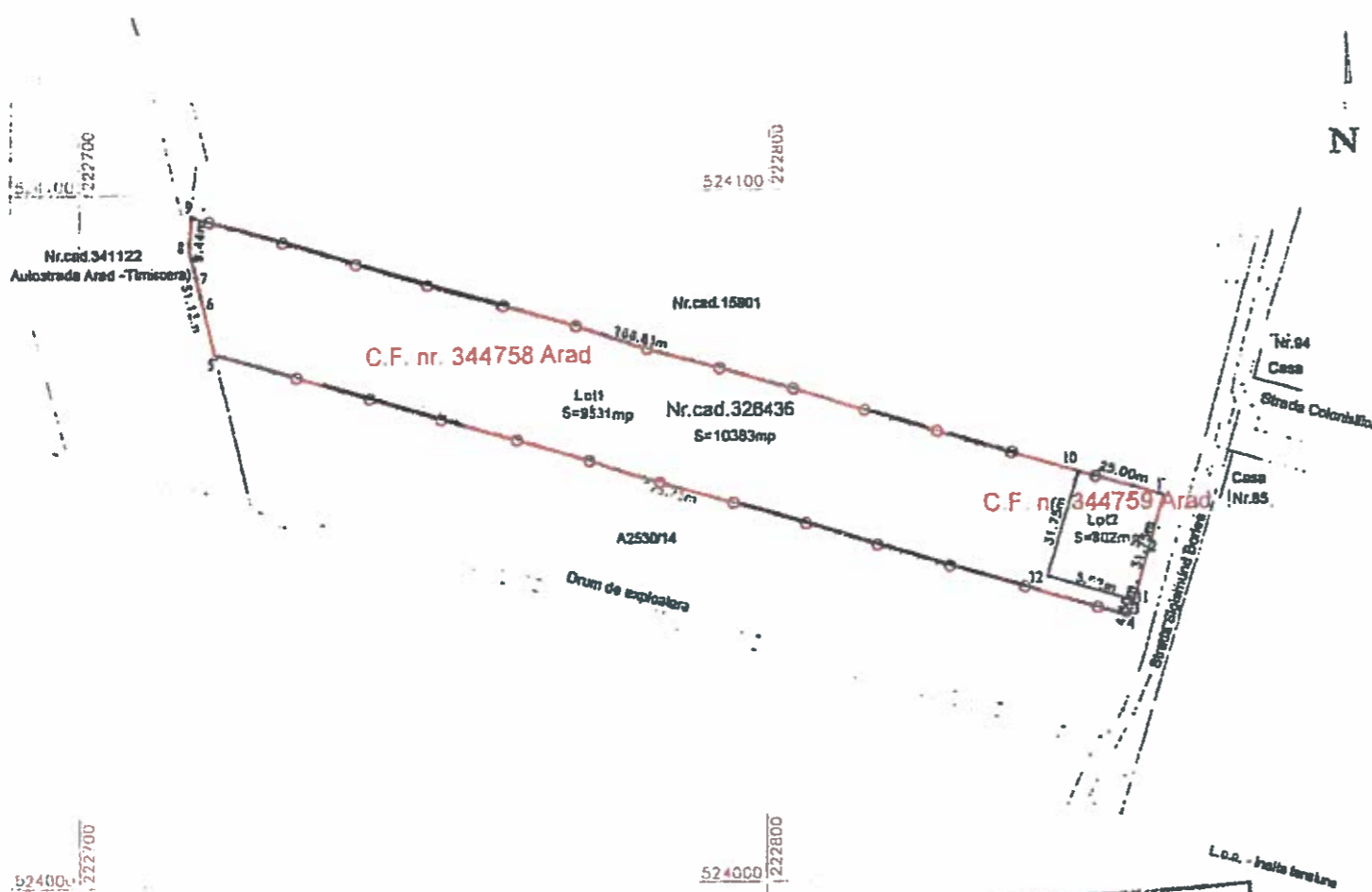
5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

**AVIZ FAVORABIL**

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

\*) C.A. ARAD, Director general  
 ing. Borha Gheorghe Vasile,  
 [REDACTED]





**INCADRARE IN ZONA**



*C.A.A nu deține rețele de apă și canalizare în zonă*

COMPANIA DE APA ARAD  
 DIRECTIA TEHNICA  
 BIROU TEHNIC INVAZII  
 AVIZE

JUDEȚUL ARAD  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
 ANEXĂ LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 279 din 09.02.2022  
 Arhitect șef,

- LIMITA TEREN CONFORM:  
 C.F. nr. 344758 Arad  
 C.F. nr. 344759 Arad
- Suprafața teren: 10 383 mp
- ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 6228  
 Andreea E  
 TUȚU  
 Arhitect ca diriginte de șantier

PROIECTANT: <b>TARA PLAN</b> TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2005, CUI RO 18937512 BRD Arad - RD14, BRDE 0205.V1189.5555 tel.0749111572, fax.0357402363		BENEFICIAR: <b>CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.</b>	
Denumire proiect: <b>ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE</b>		PR. NR.: -	
Adresa: Intrașel Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad		FAZA: <b>C.U.</b>	
Sef proiect:	arh. Andreea TUȚU	SCARA:	1:2000
Proiectat:	arh. Andreea TUȚU	OBIECT:	DENUMIRE PLANSA: <b>PLAN DE SITUATIE PROPOS</b>
Desenat:	arh. Andreea TUȚU	ian. 2022	NR. PLANSA: <b>01 A</b>



**E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**

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

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 10292463 din 01/08/2022

Catre

CLAIRE IMMOBILIARE SRL, domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul [REDACTED] - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 10292463 / 15/06/2022, pentru obiectivul ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE cu destinatia LOCUINTE situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Strada LAURENTIU LUCA, nr. FN, bl. - , et. - , ap. - , CF 344758, 344759 ARAD, nr. cad. - .

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

#### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 10292463 / 01/08/2022

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

**AVIZ FAVORABIL** valabil numai pt. faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartine E-Distributei Banat SA; B. Terenul pe care se afla instal. elec. de distributie ramane in proprietatea statului, in cf. cu Legea nr. 123/2012; C. Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie. D. 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; E. Pt. obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza PAC, DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ (vizat) si copie Aviz de amplasament(PUZ); F. Este interzisa amplasarea de constructii, imprejmuiri, parcaja, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte la o distanta mai mica de 18,5 metri fata de axul LEA 110kV, cf. ord. ANRE 239/2019; G. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat elem. al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox 55m), cf. NTE 003/04/00; H. Dist. de siguranta mas. in plan oriz. intre traseul cablului electric (LES 20kV, LES 0,4kV) si cel mai apropiat elem. al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6 m cf. NTE 007/08/00; I. Dist. min. mas. pe verticala in zona LEA 110kV, intre cond. inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00; J. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min.



0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. PE 106/2003; K. Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES 20kV, LES 0,4kV ex. sa se mentine la min. 0,5m iar la traversare dist. mas. in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0,5 m cf. NTE 007/08/00; L. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (HIDRANTI, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; M. Dist. min. mas. pe oriz. (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refutatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 110kV va fi egala cu inaltimea stalpului plus 3m (aprox. 40m) , in cazul LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (aprox. 8m) cf. ord. ANRE 239/2019; N. Dist. min. mas. pe oriz. intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 110kV existente sa fie minim. 5m, in cazul LEA 0,4kV ex., sa fie 2m, cf. ord. ANRE 239/2019; O. Dist. de sig. mas. in plan oriz., (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,5m (0,6m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; P. Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, NTE 007/08/00; Q. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; R. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refutatoare, vane, etc.) si axul LEA 110kV ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, (aprox. 40m) in cazul LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimea stp. (aprox. 8m) cf. ord. 239/2019, NTE 003/04/00, PE 106/2003; S. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES 20kV, LES 0,4kV ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60°. Dist. de sig. in plan vert. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; T. Dist. de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, LES 0,4kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00; U. Stalpii LEA 110 kV in dreptul traversarilor sau apropiierilor sa se mentina in afara zonei de siguranta a drumului, cf. ord. 239/2019

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;\*\***
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;\*\***
- Distanțele 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 dezvoltă (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 reseaua 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 reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **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 aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 279 / 09/02/2022, respectiv pana la data de 09/02/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 9 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 M. Signed by Gabriela Maria Stanca\

on 07/02/2022 at 15:03:48 CEST

Verificat

Bora Gabriel

Signed by Ilarie Gabriel Bora\

on 07/02/2022 at 15:07:40 CEST

Intocmit

Huruba Petrica

Signed by PETRICA DORU HURUBA

on  
CES

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.

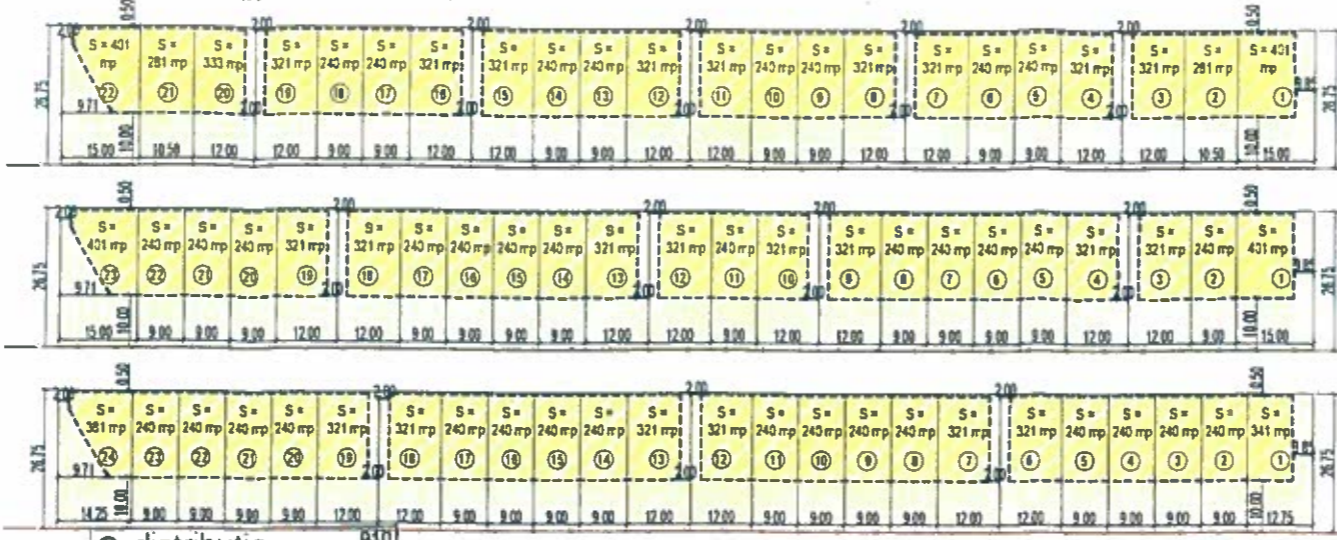
\*\* daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

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



Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici minimi	
POT min = 20,00 %	
CUT min = 0,20	
Regim de înălțime: min. P	
Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi	
POT max = 40,00 %	
CUT max = 1,20	
Regim de înălțime: max. S/D+P+1	
Hmax coamă = 12,00 m	
Hmax cornișă = 9,00 m	
Hmax atic = 9,00 m	

VARIANTE DE PARCELARI PROPUSE



©-distribuție  
Banat  
Zona MT/JT Arad  
Înscrisoare aviz nr. 10292463  
Data: 01.08.2022

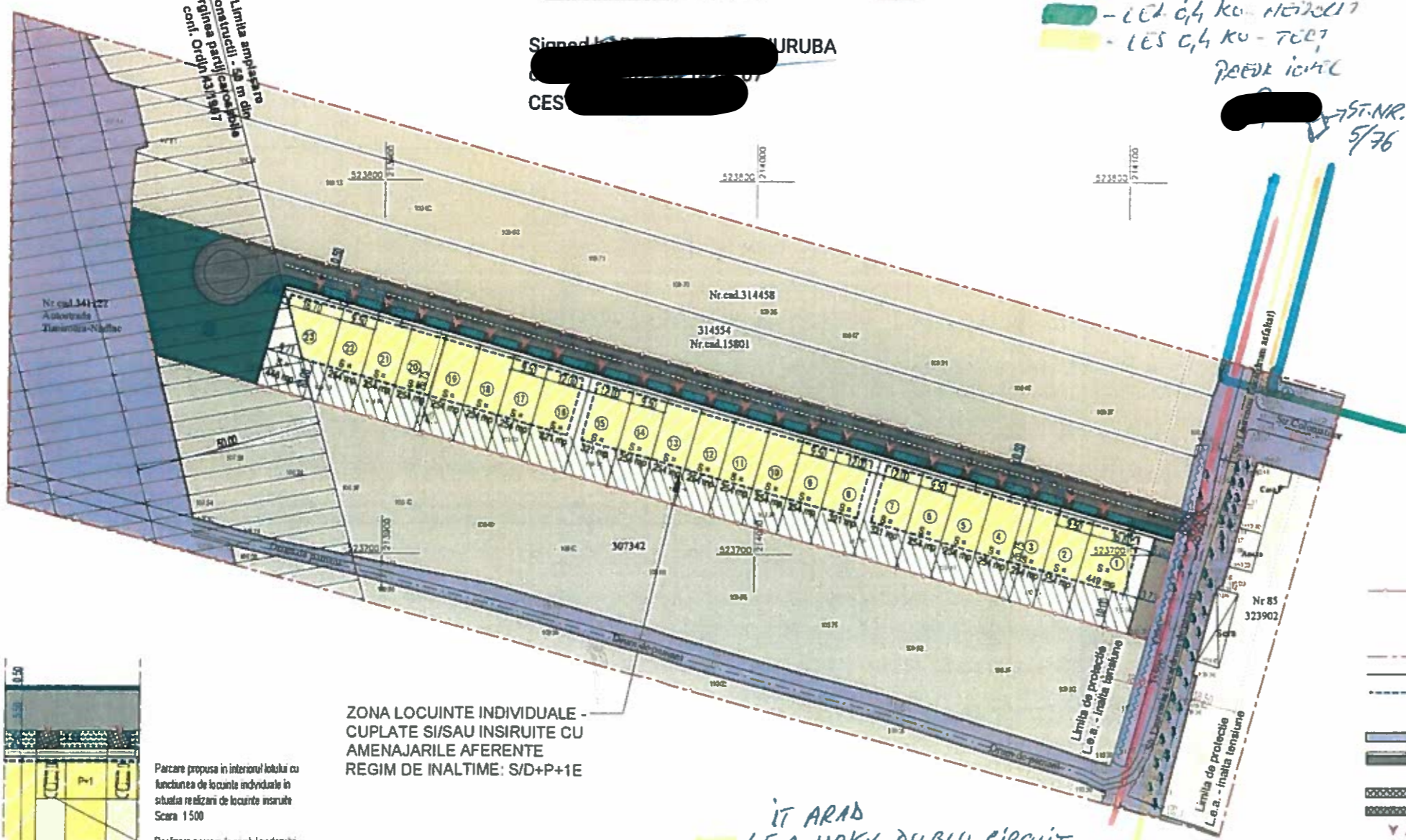
- U.O. 10KV - PANT. 11.7.7 -
- LES 20 KV
- LES 0,4 KV
- LES 0,4 KV - NEPROTEJ
- LES 0,4 KV - T.C.P.

BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ

ZONE FUNCIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinația de clădiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	1.720,00	3,90%	12.103,00	27,42%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE (circulații auto și pietonale, zone verzi de aliniament)	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

BILANȚ TERITORIAL – INCINTĂ REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinația de clădiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>PARCELE CU DESTINAȚIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ – LOTURI 1-24 S=6.500 mp, reprezentând 62,60% din incinta reglementată, din care:</b>				
Construcții (maxim 40% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Circulații carosabile/pietonale, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuințe (minim 20% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	1.300,00	12,52%
<b>PARCELA CU DESTINAȚIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 25, S= 3.883 mp, reprezentând 37,40% din incinta reglementată, din care:</b>				
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, REȚELE EDILITARE – LOT: 25	0,00	0,00%	2.800,00	26,98%
PLATFORMA TEHNICO-EDILITARA – LOT: 25	0,00	0,00%	150,00	1,44%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT – LOT: 25	0,00	0,00%	933,00	8,98%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>



PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE  
INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU  
INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE

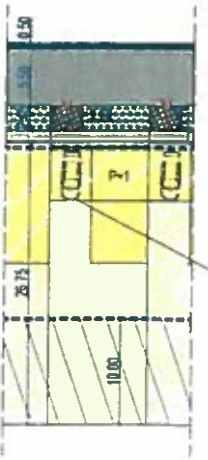
2) REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA  
S teren = 10.383 mp, conf. C.F. nr. 344758 Arad 9.581 mp  
C.F. nr. 344759 Arad 802 mp
- Teren proprietate S.C. CLARE IMMOBILIARE S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 44.134 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUITURATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCLATIE CAROSABILA IN INCINTA INCLUSIV ACOSTAMENT - PROPUȘ
- ACCES AUTO IN INCINTA - PROPUȘ
- ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUȘ
- ACCES SI SIRE DE PE PROPRIETATE
- 1 - 25 PARCELE PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
- TEREN ARABIL AFLAT IN UTR 50, SUBZONA Lmu50b CU DESTINATIA DE CLADIRI REZIDENTIALE DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU conform PUG Arad
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUȘ
- ZONE VERZI AFERENTE PARCELELOR DE LOCUIT - PROPUȘ
- ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUȘ
- ZONA PARCARI INERBATE - PROPUȘ
- ZONA TEHNICO-EDILITARA - PROPUȘ
- ZONE DE PROTECTIE**
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCȚII - 50 m din marginea porții carosabile conf. Ordin 43/1997
- LIMITA DE PROTECTIE LEA DE INALȚA TENSIUNE - 18,5 m DIN AXUL LINIEI ELECTRICE

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE  
REGIM DE INALȚIME: S/D+P+1E

IT ARAD  
LEA 110KV DUBLU CIRCUIT  
ARAD - TEBĂ, TEBĂ - SĂMLAC



Parcare propusă în interiorul lotului cu funcționarea de locuințe individuale în situația realizării de locuințe insiruite  
Scara 1:500  
Realizare parcare la nivelul parterului

PROIECTANT	CLARE IMMOBILIARE S.R.L.	PROIECT	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTANT	CLARE IMMOBILIARE S.R.L.	PROIECT	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECTANT	CLARE IMMOBILIARE S.R.L.	PROIECT	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPPLATE SI/SAU INSIRUTE CU AMENAJARILE AFERENTE

1

### 2 REGLEMENTARI URBANISTICE

10292463  
1/8

*- D.O.1227D - part. MT/13.7. -  
NU EXISTA REVIZIE C- DISTRIBUIE SI SE  
CALCULAUZEA SI/SAU 2022*



Arad 9 581 mm  
Arad 802  
RE S.R.L.

e distribuție  
Banat Zona MT/JT Arad  
Insoțește avizul nr. 10292463  
Data: 01.08.2022

SABILE - EXISTENT

NCLUSIV

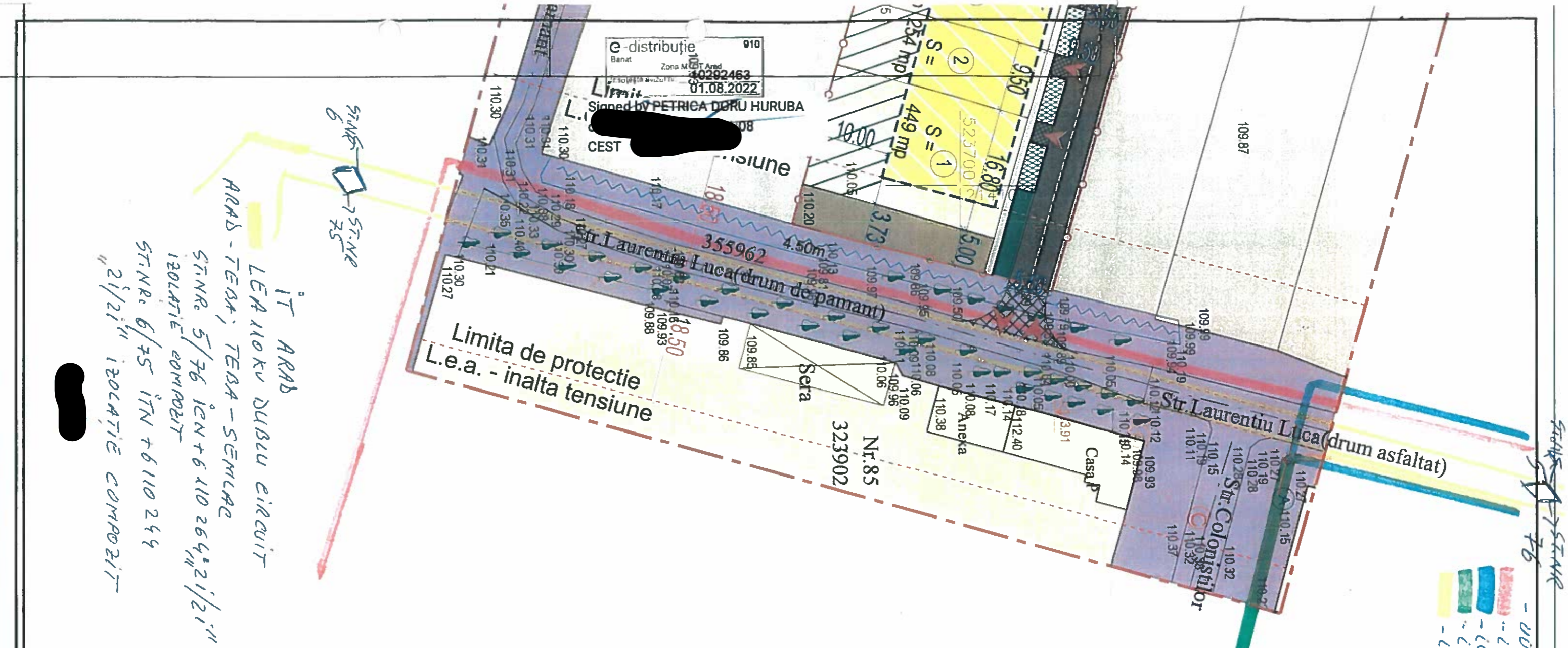
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUS
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
- TEREN ARABIL AFLAT IN UTR 50, SUBZONA Lmu50b CU DESTINATIA DE CLADIRI REZIDENTIALE DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ si RLU conform PUG Arad
- ZONE VERZI AFERENTE PARCELELOR DE LOCUIT - PROPUS
- ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
- ZONA PARCARI INERBATE - PROPUS
- ZONA PARCARI INERBATE - PROPUS
- ZONA TEHNICO-EDILITARA - PROPUS
- ZONE DE PROTECTIE
- LIMITA AMPLASARE CONSTRUCTII - 50 m din marginea partii carosabile conf. Ordin 43/1997
- LIMITA DE PROTECTIE LEA DE INALTA TENSIUNE - 18,5 m DIN AXUL LINEI ELECTRICE



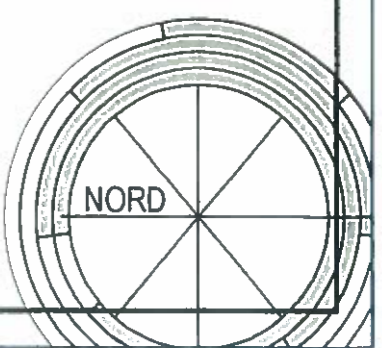
Proiectant general:		TARA PLAN s.r.l.		BENEFICIAR: CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.		Pr. nr.:	
 man. Arad, str. Tudu Vasilescu, nr. 15A cod postal 310010, Jud. Arad Nr. Reg. Com. 202/251/2006, CUI RO 1862512 Nr. RID Arad - RO14808E/0005-VI89-5580/000 tel.0749.113.172, fax.0729.853.021, e-mail: office@tara-plan.ro		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPPLATE SI/SAU INSIRUTE CU AMENAJARILE AFERENTE"		ADRESA: Intravilan Arad, C.F. nr. 344750, 344759 Arad		242	
Sef proiect	arh. Tudu Andreia	Scara:	1:500	OBIECT:	DENUMIRE PLANSĂ:	P.U.Z	
Proiectat	arh. Holomei Oana	mar. 2022		REGLEMENTARI URBANISTICE		Nr. planșă 02A	
Desenat	arh. Holomei Oana						

AD0 (09/02/2021)





- ### LEGENDA
- #### LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA  
S teren = 10 383 mp, conf.: C.F. nr. 34475  
C.F. nr. 34475
  - — — LIMITA ZONA STUDIATA S = 44 134 mp
  - — — LIMITA PARCELE EXISTENTE
  - — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
  - — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
  - — — CIRCULATII
- #### CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CARC
- CIRCULATIE CAROSABILA IN INCINTA,
  - ACOSTAMENT - PROPUS
  - ACCES AUTO IN INCINTA - PROPUS
  - ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUS
  - ACCES/IESIRE DE PE PROPRIETATE
  - 1 - 25 PARCELE PROPUSE





109.71

109.70

Nr.cad.314458

109.85

314554

Nr.cad.15801

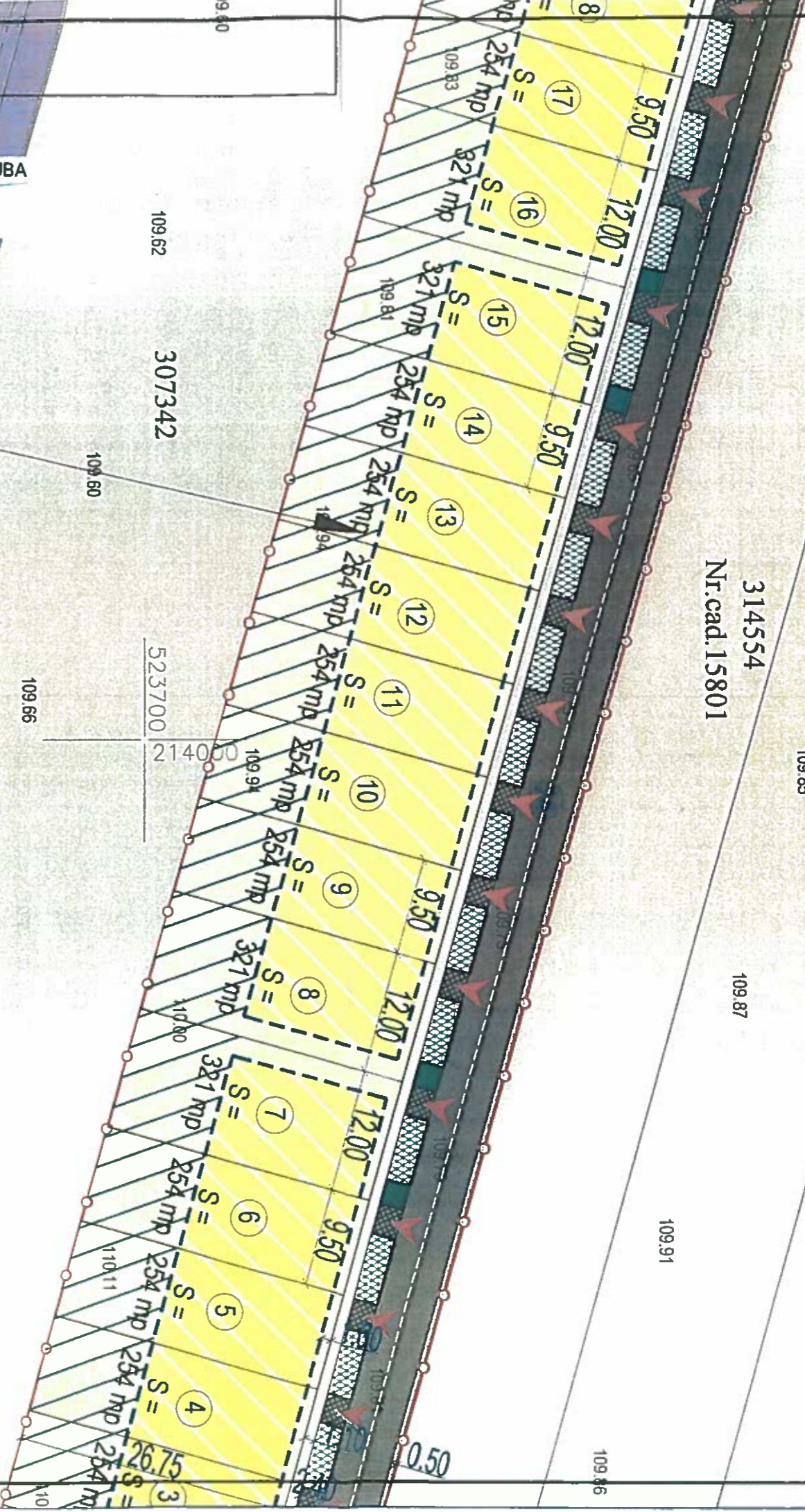
109.87

109.91

3

109.86

0.50



e-distributie 910  
 Banet Zona MT/1 Arad 10292463  
 Inscrisiile avizul nr. 01.08.2022  
 Data:

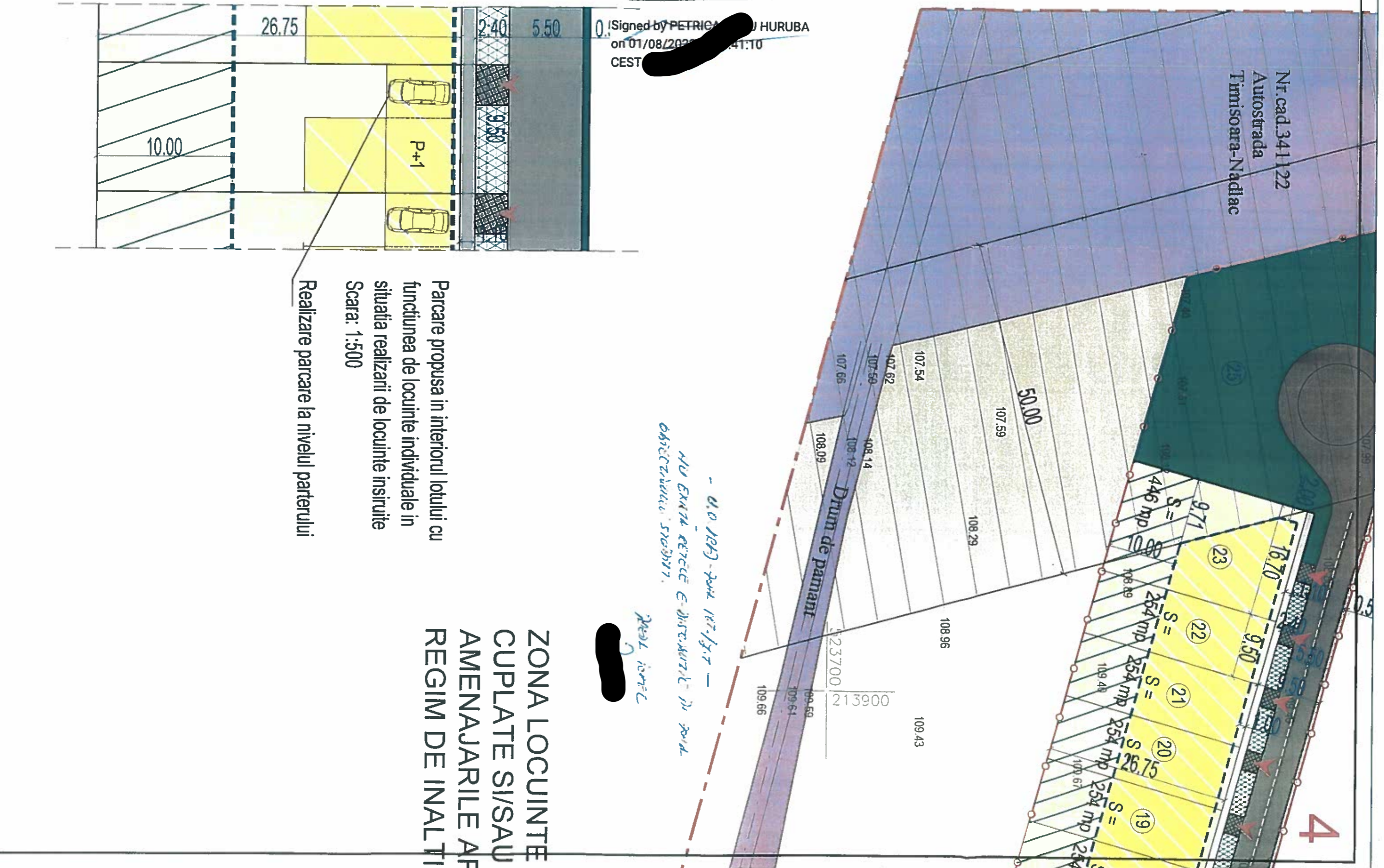
SISTEMUL DE ABONAMENT  
 nr. 017/01/2022  
 CEST

INDIVIDUALE  
 INSIRUTE CU  
 ERENTE  
 VE: S/D+P+1E

- U.O. 124) - 2024 Nr. 137 -  
 ALI EXAMINARE REȚELEI E-DISTRIBUȚIEI ÎN SCURT  
 CĂȘTEZIUCCU STUDIU 7  
 PESH 1077



Nr. cad. 341122  
Autostrada  
Timisoara-Nadlac



g - distribuție 910  
Banat Zona MT/JT Arad  
Proiecte avizul nr. 10292463  
Data: 01.08.2022

Signed by PETRICA [redacted] HURUBA  
on 01/08/2022 at 14:10  
CEST

Parcare propusa in interiorul lotului cu  
functiunea de locuinte individuale in  
situatia realizarii de locuinte insiruite  
Scara: 1:500  
Realizare parcare la nivelul parterului

ZONA LOCUINTE  
CUPLATE SI/SAU  
AMENAJARILE AF  
REGIM DE INALTI

*- d.o. NETO - fara utilitat -  
NU EXISTA REȚELE E-DISTRIBUȚIE IN ZONA  
obiectivului stabilit.*

*Realizabil*



**Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici minimi**

**POT min = 20,00 %**

**CUT min = 0,20**

Regim de înălțime: **min. P**

**Zonă locuințe individuale – indicatori urbanistici maximi**

**POT max = 40,00 %**

**CUT max = 1,20**

Regim de înălțime: **max. S/D+P+1**

Hmax coamă = 12,00 m

Hmax cornișă = 9,00 m

Hmax atic = 9,00 m

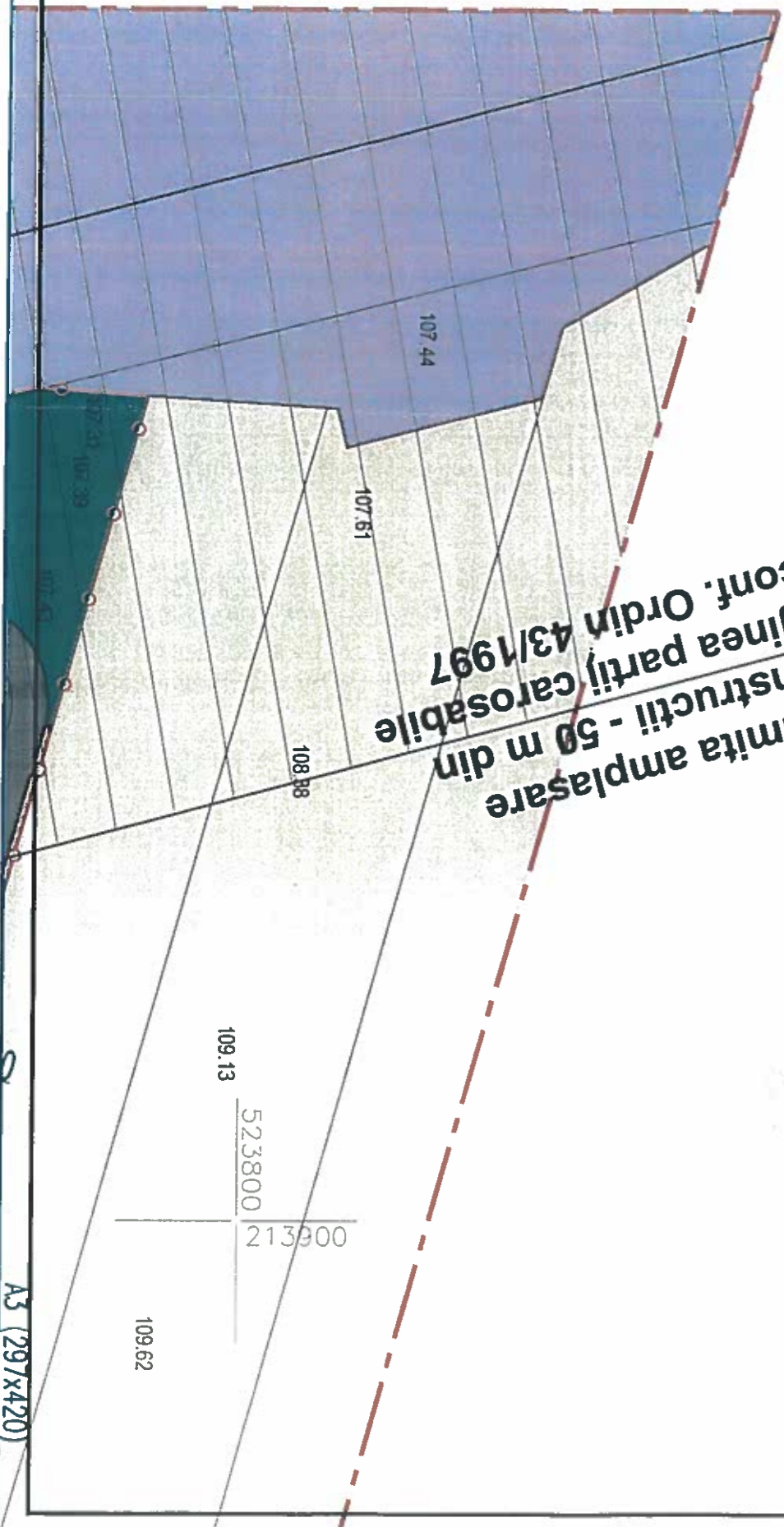
910  
E-distribuție  
Banat Zona MT/JT Arad  
Inscrisiile avizul nr. 10292463  
Data: 01.08.2022

Signed by **PETRICA DORU HURUBA**  
on 0 [redacted]  
CEST [redacted]

*- U. D. (M1) - zona MT/JT -  
NU EXISTĂ REȚELE E-DISTRIBUȚIE ÎN ZONĂ  
OBIECTIVUL ÎN ÎNSUȘI.*

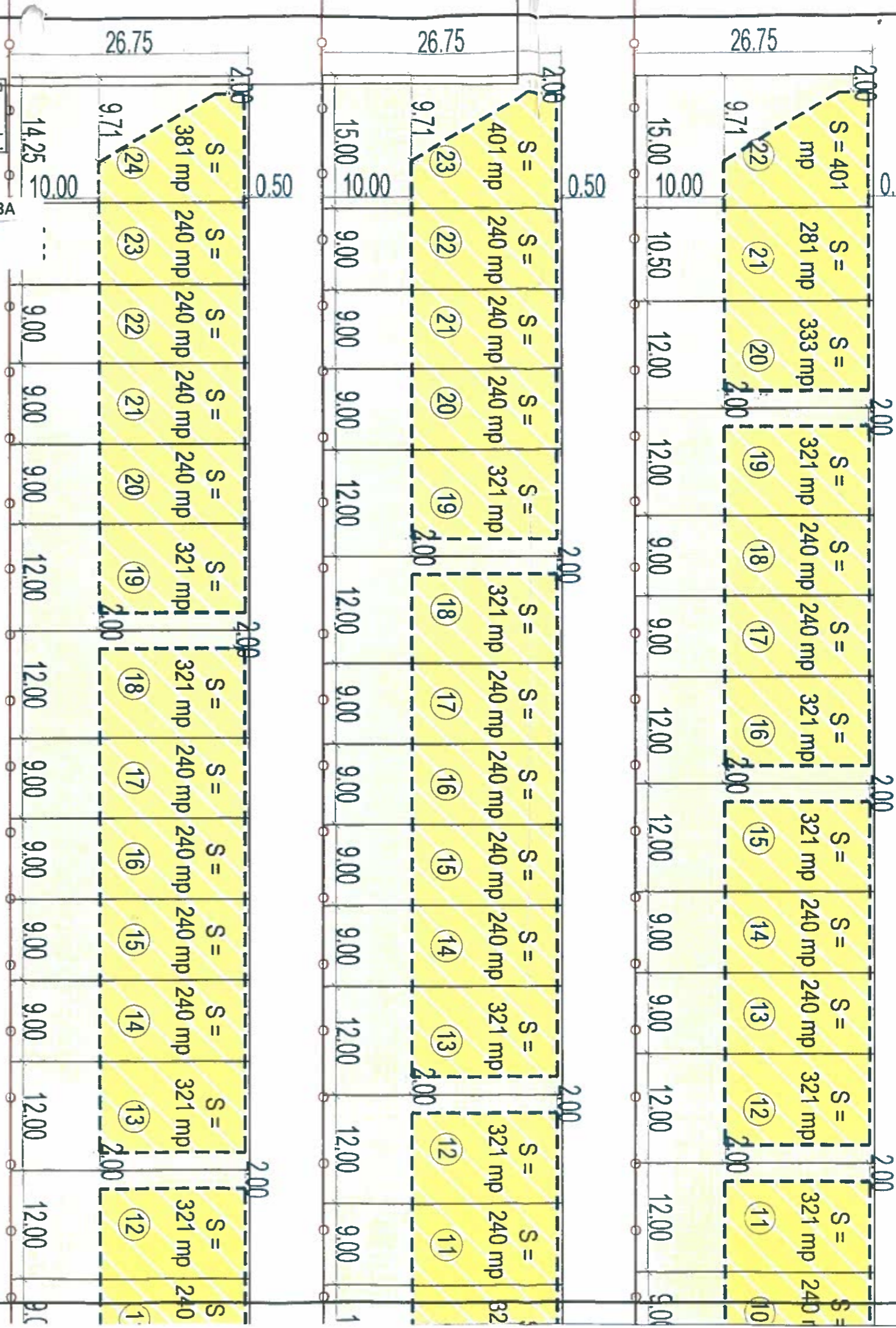
*REALIZAT*

**Limita amplasare  
construcțiilor - 50 m din  
marginea partii carosabile  
conf. Ordin 43/1997**





# VARIANTE DE PARCELARI PROPUSE



e-distributie  
 Banet Zona MT/JT Arad  
 Inscrisje avizul nr. 10292463  
 Data: 01.08.2022.

Signed by PETRICA [REDACTED] HURUBA  
 on 01/08/2022 at 11:11  
 CEST [REDACTED]

*U.O. RPD - P.M. Nr. 171 -  
 NU EXISTA PETIT C - DIMENSIONE DE P.M.  
 OBIECTULUI S.M.D.T.*

*Realizator*

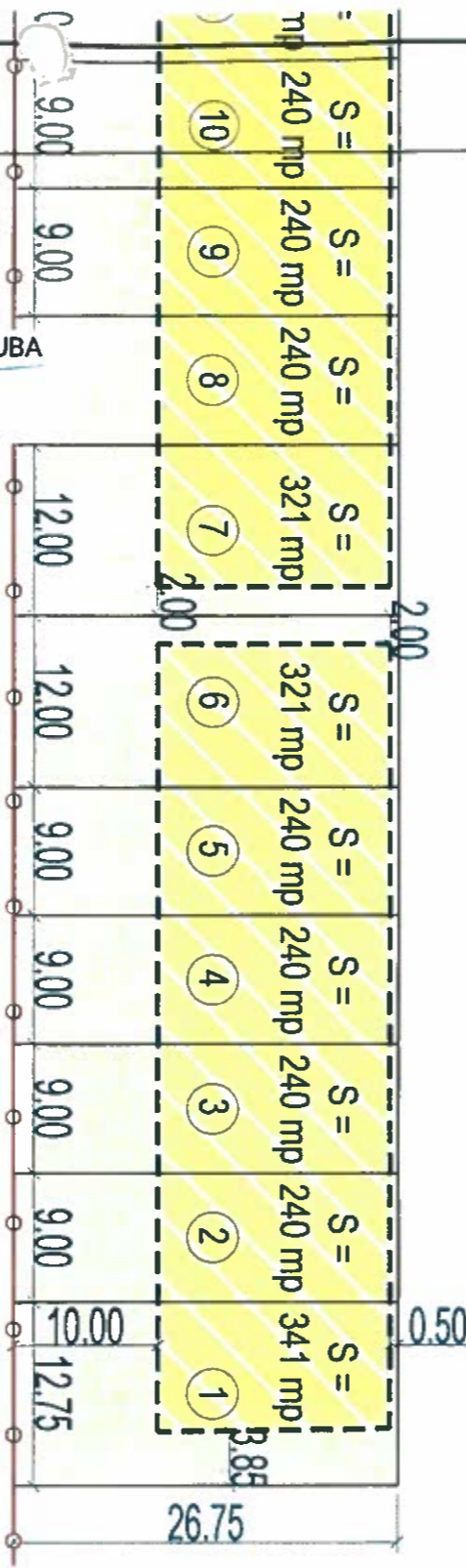
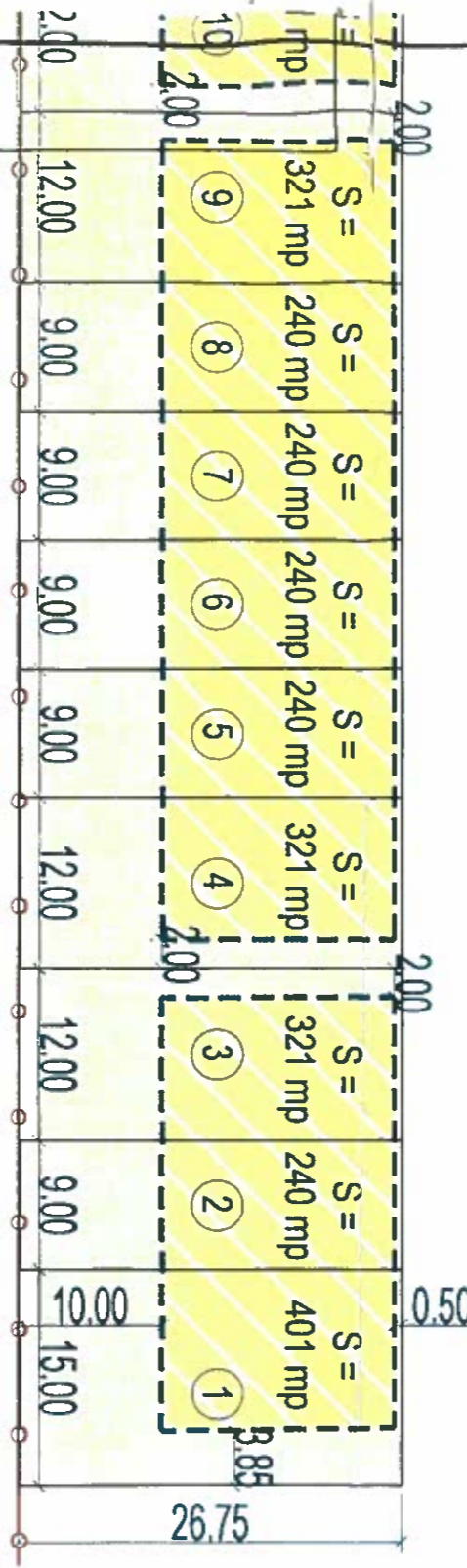
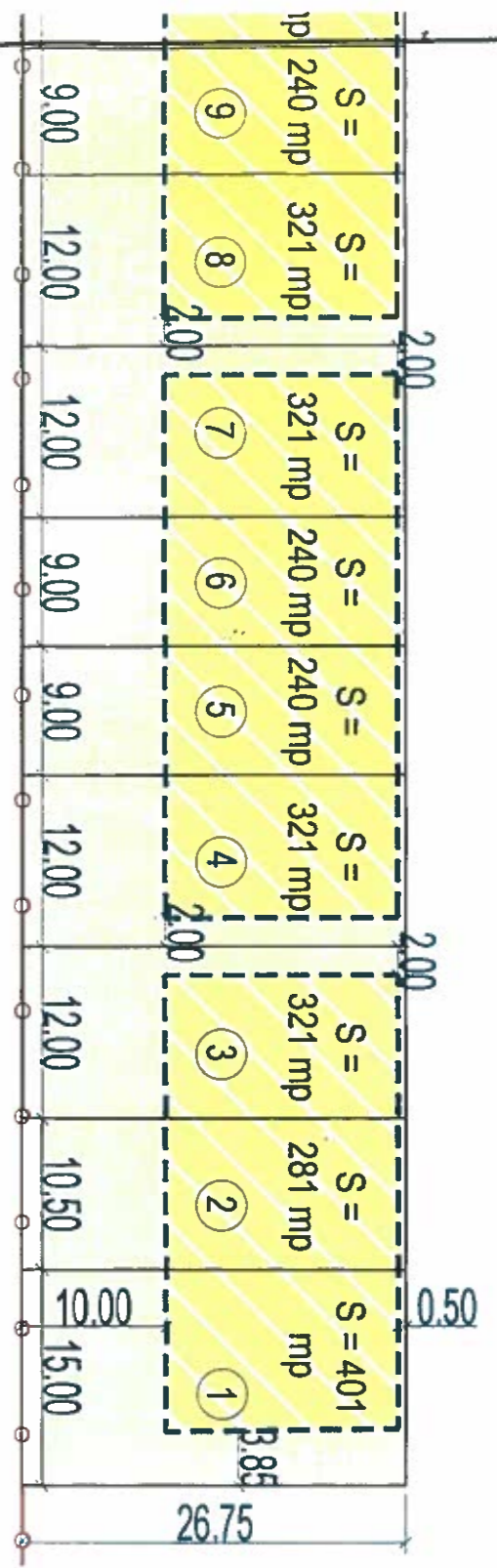
[REDACTED]

523800

214000

109.60





910  
e-distributie  
Banat Zona MT/ST Arad  
Insoțita avizul nr. 10292463  
Data: 01.08.2022

Signed by PETRICA [REDACTED] HURUBA  
on 01/0 [REDACTED]  
CEST

- UC RAD - zona HT/ST -  
AU EXISTĂ PESTE E-DISTRIBUȚIE ÎN ZONĂ  
DIRECȚIUNEA STRĂZII 7.  
PARELE ÎNTRU [REDACTED]

523800  
214100

BILANT	
Teren arabi	
Lmu50b du	
tip urban P,	
temporara	
si RLU	
ZONA DE IL	
CAI DE COM	
si pietonale	
<b>TOTAL GE</b>	
BILANT	
Teren arabi	
Lmu50b du	
tip urban P,	
temporara	
si RLU	
<b>PARCELE C</b>	
62,60% din	
Constructii	
propus)	
Circulatii ca	
amenajari t	
Spatiu verd	
locuinte (m	
propus)	
<b>PARCELA C</b>	
37,40% dir	
ZONA CAI I	
DE INCINT,	
EDILITARE	
PLATFORM,	
SPATIU VEI	
VERZI DE A	
<b>TOTAL GE</b>	



TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
afiat in UTR nr. 50, subzona destinatia de cladiri rezidentiale de P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie la construire pana la elaborare PUZ	33.504,00	75,91%	23.121,00	52,39%
OCUINTE INDIVIDUALE	1.720,00	3,90%	12.103,00	27,42%
UNICATII RUTIERE (circulatii auto zone verzi de aliniament)	8.910,00	20,19%	8.910,00	20,19%
<b>VERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

*U.D. 1010 - PLAN M. 1:1. - NU EXISTA RESETE E-DIVISIONE IN ZONA OBSECTIVELOR STUDIAT, RESETE 10x20*

TERITORIAL – INCINTĂ REGLEMENTATĂ

ZONE FUNC	ALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
afiat in UTR nr. 50, subzona destinatia de cladiri rezidentiale de P+1, P+2, P+2+M, cu interdictie la construire pana la elaborare PUZ	subzona rezidentiale de cu interdictie la elaborare PUZ	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>J DESTINATIA DE LOCUIRE INDIVIDUALA – LOTURI: 1-24 S=6.500 mp, reprezentand incinta reglementata, din care:</b>					
(maxim 40% din suprafata lotului		0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
rosabile/pietonale, parcaje, retele si etnico-edilitare		0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
e amenajat aferent parcelelor pentru minim 20% din suprafata lotului		0,00	0,00%	1.300,00	12,52%

Signed by PETRICA DORU HURUBA on 01/08/2022

J DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA – LOT 25, S= 3.888 mp, reprezentand incinta reglementata, din care:

DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM PRIVAT, PARCAJE, RESETE – LOT: 25	0,00	0,00%	2.800,00	26,98%
A TEHNICO-EDILTARA – LOT: 25	0,00	0,00%	150,00	1,44%
DE AMENAJAT COMPACT SI ZONE ALINIAMENT - LOT: 25	0,00	0,00%	933,00	8,98%
<b>VERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

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

CLAIRE IMMOBILIARE SRL

## AVIZ DE PRINCIPIU

213750329, 6/20/2022

Stimate domnule/doamnă CLAIRE IMMOBILIARE SRL,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza **ELABORARE PUZ SI RLU**: "ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE, din localitatea ARAD, strada CF. nr. 344759,344758 Arad, FN județ AR

1. Presentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei NU există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Presentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,  
Rădescu Ileana  
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota  
Manager acordare



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz  
Timișoara  
Independenței 26-28  
300207 Timișoara  
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425  
marius.bobic-dragota@delgaz-  
grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de  
Administrație  
Manfred Paasch

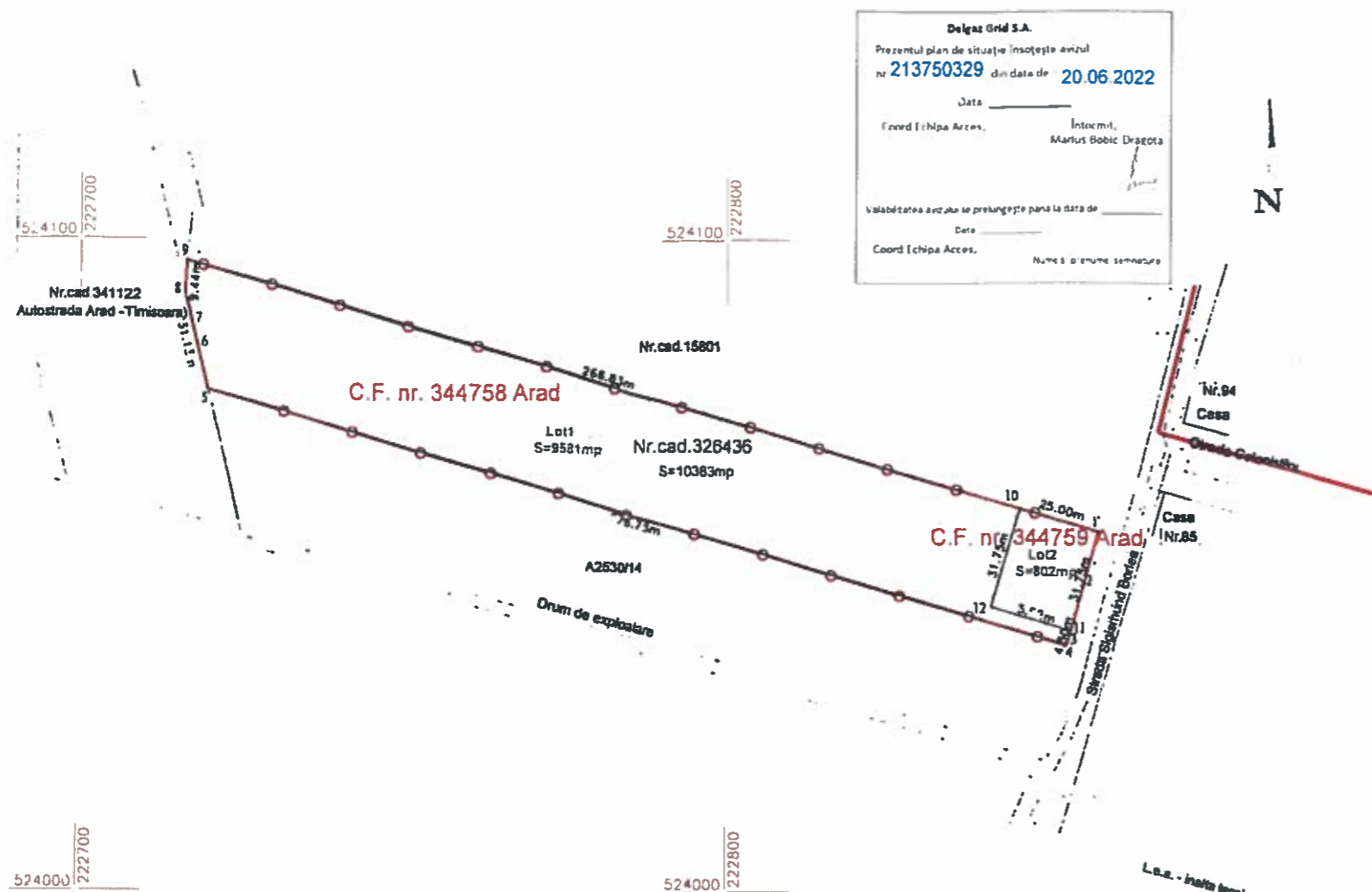
Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Evoiu (Adj.)  
Petre Stoian (Adj.)

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





De laș Grid S.A.  
 Prezentul plan de situație însoțește avizul nr. 213750329 din data de 20.06.2022  
 Data \_\_\_\_\_  
 Echipă Acces, Intenții, Marius Bobic Dragota  
 Valabilitatea avizului se prelungește până la data de \_\_\_\_\_  
 Data \_\_\_\_\_  
 Coord Echipa Acces, Nume și prenume semnatar

**INCADRARE IN ZONA**



JUDEȚUL ARAD  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
 ANEXĂ LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 279 din 09.02.2022  
 Arhitect șef,

- RETEA GAZ
- LIMITA TEREN CONFORM:  
 C.F. nr. 344758 Arad  
 C.F. nr. 344759 Arad  
 Suprafața teren: 10 383 mp
- ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI SAU ÎNSIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA  
 6228  
 Andreea Elena TUȚU  
 Arhitect cu drepturi de semnătură

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RD14.BRDE.0205.V189.5550.0200 tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.	
Sef proiect: arh. Andreea TUȚU		SCARA: 1:2000	PR. NR.: -
Proiectat: arh. Andreea TUȚU		OBIECT: ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE ȘI SAU ÎNSIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE	FAZA: C.U.
Desenat: arh. Andreea TUȚU		DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ	NR. PLANSĂ: 01 A
		ADRESA: Intravilan Arad, Jud. Arad, C.F. nr. 344758, 344759 Arad	
		DATA: ian. 2022	



**Orange Romania Communications S.A.**

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România  
Divizia Rețea Acces România  
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă  
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 21.06.2022

Aviz nr: 58

**Către: Claire Imobiliare SRL**

:

## AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 97 /data 7.06.2022 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **PUZ și RLU Ansamblu rezidențial – locuințe individuale cuplate și/ sau înșiruite, cu amenajările aferente. Arad cf 344758, 344759** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Taxa emiterie aviz: ach.tat.

Cu stimă,  
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru









**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. 13332 din 05.09.2022**

Ca urmare a notificării adresată de **CLAIRE IMMOBILIARE SRL**, cu sediul în oraș [REDACTED] jud Arad, privind proiectul „**Elaborare P.U.Z. și R.L.U: ansamblu rezidențial locuințe individuale - cuplate și /sau înșiruite, cu amenajările aferente**”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, jud Arad, intravilan identificat prin CF nr. 344758,344759-Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 1931/R/9911 din 28.06.2022, 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 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;
- **Ordinul nr. 19/2010** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările și completările ulterioare;

**Agenția pentru Protecția Mediului Arad**

- ca urmare a consultării membrilor **Comitetului Special** în ședința încheiată cu Proces verbal nr. 11027/20.07.2022 și a completărilor documentației cu nr.12185 din 11.08.2022, 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: „**Elaborare P.U.Z. și R.L.U: ansamblu rezidențial locuințe individuale-cuplate și /sau înșiruite, cu amenajările aferente**”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, jud Arad, intravilan identificat prin CF nr. 344758, 344759 - Arad, județul Arad, **nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

**1. Caracteristicile planului**

**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**

Amplasamentul studiat, cu o suprafață de 10383 mp, se situează în partea de sud –vest a municipiului Arad,adiacentă autostrăzii A1.Pe latura estică, fondul este închegat, reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime,aparținând cartierului vechi. În partea de nord și sud



împrejurimile sunt reprezentate de terenuri virane și terenuri arabile situate în extravilan, preponderent neconstruite.

Prin plan se propune :

- construirea de clădiri rezidențiale de tip urban S/D +P+1;
- unificarea parcelelor existente;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente prin asigurarea continuității căilor de comunicare rutieră și pietonală, în contextul legăturii acestei zone cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea extenderii infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării utilităților necesare pentru buna funcționare a ansamblului rezidențial propus;
- stabilirea regimului de construire a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

**Incintă propunerii: CF nr.344758,344759-Arad**

**BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ S = 10383,00 mp**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil aflat în UTR nr. 50, subzona Lmu50b cu destinația de clădiri rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU	10.383,00	100%	0,00	0,00%
<b>PARCELE CU DESTINAȚIA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ – LOTURI: 1-24 S=6.500 mp, reprezentând 62,60% din incinta reglementată, din care:</b>				
Construcții (maxim 40% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Circulații carosabile/pietonale, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare	0,00	0,00%	2.600,00	25,04%
Spatiu verde amenajat aferent parcelelor pentru locuințe (minim 20% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	1.300,00	12,52%
<b>PARCELA CU DESTINAȚIA CĂI DE COMUNICĂȚIE TERESTRĂ – LOT 25, S= 3.883 mp, reprezentând 37,40% din incintă reglementată, din care:</b>				
ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ – DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCAJE, REȚELE EDILITARE – LOT: 25	0,00	0,00%	2.800,00	26,98%
PLATFORMA TEHNICO-EDILITARĂ – LOT: 25	0,00	0,00%	150,00	1,44%
SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT ȘI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - LOT: 25	0,00	0,00%	933,00	8,98%
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATĂ</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T MAX.=40%
- C.U.T MAX=1,20.
- regim de înălțime max.-S/D +P+1;
- înălțime max admisă -12 m.

Procent minim spații verzi: minim 20% din suprafața terenului.

Număr minim locuri de parcare:

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**

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

**Nord** – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

**Est** – str. Laurentiu Luca;

**Sud** – proprietate privată, teren arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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

**Vest** – autostrada A1, Timisoara-Nadlac.

Planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă. Prin elaborarea PUZ nu se aduc modificari de natura a schimba sau influenta alte planuri si programe, iar ulterior prin elaborarea documentatiei pentru autorizatia de construire se condicioneaza doar elementele cadrului existent pe parcela studiata.

**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 optimizarea densității ocupării terenului, zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complemenatre, menținerea și dezvoltarea de 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, amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare, dar dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă

Pentru necesarul de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție a municipiului Arad, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratrul rețelei.

Apele uzate menajere- se propune extinderea rețelei de canalizare a municipiului în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Parcelele de locuințe se vor racorda la aceasta. Pe rețeaua de canalizare menajeră, în puncte caracteristice, vor fi dispuse cămine de vizitare din tuburi de beton.

Apele pluviale, colectate de pe suprafețele construite acoperișuri, troutuare, parcări cât și de pe spațiile pavate, pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi aferente fiecărei proprietăți;
- colectate de pe suprafețele carosabile prin guri de scurgere de tip geiger și direcționate către zona verde compactă aflată la limita vestică a amplasamentului.

Energie electrică, se va asigura bransarea la rețeaua de electricitate a noilor imobile și a iluminatului public, prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Energia termică, necesară încălzirii spațiilor va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, centrală pe gaz etc.

Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale a municipiului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei. Noile imobile se vor bransa la rețeaua extinsă.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de **spațiu verde** conform prevederilor legale, prin memoriul de prezentare al planului propunându-se **933 mp**, fiind prevazute spații verzi compacte și loc de joacă amenajat. Zona alocată spațiilor verzi este situată în zona de protecție față de autostrada A1.

Numărul **parcărilor** 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.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărei parcele cu funcțiunea de locuire individuală. Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc parcare/unitate locativă. Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor asigura minim 8 și maximum 24 locuri parcare pentru vizitatori, de-a lungul drumului de incintă propus.

**e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);**

În implementarea planului se va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodării apelor, din



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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



domeniul deșeurilor. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (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 societăți autorizate).

În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în incinta din zona studiată, în perioada de funcționare, se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, în vederea colectării și transportării lor de societăți autorizate.

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 – menajere, vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi preluate de operatori autorizați.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată 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 activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus (activități rezidențiale și de prestări servicii), 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);**

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 execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare 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, nu va exista un risc pentru sănătatea populației și nici pentru mediul înconjurător, iar dacă se vor respecta condițiile de implementare ale planului studiat nu se vor depăși limitele de calitate ale factorilor de mediu.

### **e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud -vest a localității utilizându-se o suprafață totală de teren de 10.383 mp. Terenul va fi ocupat în proporție de 40,00 % cu construcții acomodând funcțiuni rezidențiale și complementare acestora, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

#### Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

#### Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, iar prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

#### Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică schimbarea folosinței terenului din *teren proprietate privată -arabil în intravilan* (CF nr. 344759, 344758 - Arad), fiind propuse locuințe individuale –cuplate și/sau înșiruite, în vecinătatea unei zone rezidențiale și pentru servicii.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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

**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**

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale de pe clădirile din incinte din zona rezidențială, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zonele verzi aferente fiecărei proprietăți sau în zona verde compactă aflată la limita vestică a amplasamentului. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare
- 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;

**Protecția calității aerului**

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

**Protecția solului și a subsolului**

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

**Gestionarea deșeurilor**

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, deșeurilor vegetale precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la stația de compost, deșeurile menajere vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- se interzice incendierea oricărui tip de deșeu și/sau substanță sau obiect;
- îngroparea deșeurilor de orice fel este interzisă.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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

## **Protecția biodiversității**

- nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafețe de 933 mp spațiu verde reprezentând o pondere de 8,98% din suprafața totală reglementată.
- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor 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 de plan**

### **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;
- 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, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- 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 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;
- 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, elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr. 1931/R/9911 din 28.06.2022;
- Ordin de plată nr. 2 din 27.06.2022, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Certificat de urbanism nr. 279 din 09.02.2022 eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 24 din 17.05.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extrase carte funciara nr. 344758 și 344759-Arad, eliberate de OCPI Arad;
- Memoriu tehnic de prezentare "Întocmire PUZ și RLU-Ansamblu rezidențial -locuințe individuale cuplate și sau înșiruite, cu amenajările aferente" elaborat de SC Tara Plan SRL;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform HG nr. 1076/2004 (publicate în cotidianul Jurnal Arădean din 17/06/2022 și 20/06/2022);
- Certificat de înregistrare, Seria B nr. 2770145, CUI: 16700655, J2/1455/23.08.2004;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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



- Notificare de asistență tehnică de specialitate de sănătate publică nr.263/20.06.2022;
- Aviz de amplasament nr.12090 din 06.07.2022, emis de Comapania de Apă Arad;
- Proces verbal nr. 11027 din 20.07.2022, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

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

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținerea 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 17/06/2022 și 20/06/2022);
- Conform HG nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnal Arădean” din 12.08.2022, înregistrat la APM Arad cu nr. 2397/R/12389 din 16.08.2022;
- Anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 10.08.2022, 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.

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 conține 7 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV  
Dănciu Dana Monica

ȘEF SERVICIU Avize, Acorduri, Autorizații  
Orășan Adina

ÎNTOCMIT,  
Tăședan Mugurița Elena



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD**

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: [office@apmar.anpm.ro](mailto:office@apmar.anpm.ro); Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

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





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. 263/20.06.2022

NOTIFICARE  
de asistență de specialitate de sănătate publică

**Date identificare solicitant și calitatea acestuia:**

**S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**

Localitatea: [REDACTED]

Date identificare obiectiv nou înalt:

Localitatea: Arad, C.F. nr. 344758, 344759, Jud. Arad

**Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul**

**ANSAMBLU REZIDENȚIAL-LOCUINȚE INDIVIDUALE-CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**

FAZA: P.U.G

Proiect: nr. 242

Proiectant: S.C. TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 700/20.06.2022;

Drăgănescu Ionel, 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 .

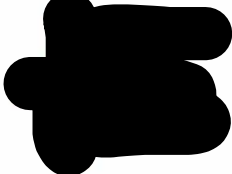
DIRECTOR EXECUTIV  
DR. POTOLIA GEANINA



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE  
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ  
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA



Redactat: As. Pintilie Viorica







Către,

**S.C. CLAIRE IMOBILIARE S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 689 din 14.06.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE – CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, strada INTRAVILAN, număr FN, C.F. 344758, 344759, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF  
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GĂRBĂ

COLONEL PINTESCU-GRĂDINARU  
CĂTĂLIN - GEORGE



Către,

**S.C. CLAIRE IMOBILIARE S.R.L.**

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 720 690 din 14.06.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE – CÚPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasată în județul ARAD, municipiul ARAD, strada INTRAVILAN, număr FN, C.F. 344758, 344759, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF**  
Colonel

**CRISTIAN-NICOLAE GÂRBI**



**COLONEL PINTESCU CĂTĂLIN - GEORGE**

17402/28.10.2022

**S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**

Adresă de corespondență: nicoleta@topoexim.ro

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

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

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentația PUZ și RLU, ansamblu rezidențial locuințe colective cuplate și înșiruite intravilan, pe terenul situat în localitatea Arad, NC 344758, 344759, județul Arad. Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 2322,2 m S față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 1786,0 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,95 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°09'12.90" latitudine N; 21°17'34.22" longitudine E.

**Avizul este condiționat de:**

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 729 din 09.02.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 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;
5. Organizarea de șantier/ macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

**AACR CONTACT**

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România  
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,  
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro





6. 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

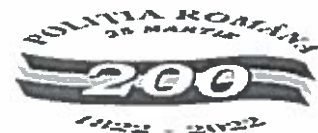
Nicolae STOICA

ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD  
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293



Nesecret  
Arad  
Nr. 139 204 din 30.05.2022.  
Ex. nr. 4

*Către,*

**S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.**

[REDACTED] jud. Arad -

Urmare la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu rezidențial de locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente”, în Municipiul Arad, intravilan, C.F. nr. 344758 și 344759, jud. Arad.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 1 din 12.05.2022, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

**ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER**

Comisar șef,

**BORTA DAN GEORGHE**



**OFIȚER SPECIALIST**

Comisar șef,

**Dr. MOȚIU EMIL-IOAN**

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I.- 2 exemplare.



## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)



### COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.47546/Z1/ 15.09.2022

Către,

CLAIRE IMMOBILIARE SRL  
ARAD [REDACTED]

Referitor la: avizul COMISIEI PENTRU ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC pentru lucrarea,, ÎNTOCMIRE P.U.Z ȘI R.L.U: ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUIȚE, CU AMENAJA RILE AFERENTE” ARAD, INTRAVILAN, CF 344758 ARAD, CF 344759 ARAD, beneficiar: CLAIRE IMMOBILIARE SRL ;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.47546/15.06.2022, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus 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 drumurilor afectate de lucrari;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4..Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- 5.Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
- 6.Să respecte documentația, avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.279 din09.02.2022;
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.Pentru realizarea accesului nu se permite taierea nici unui copac.
- 11.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,

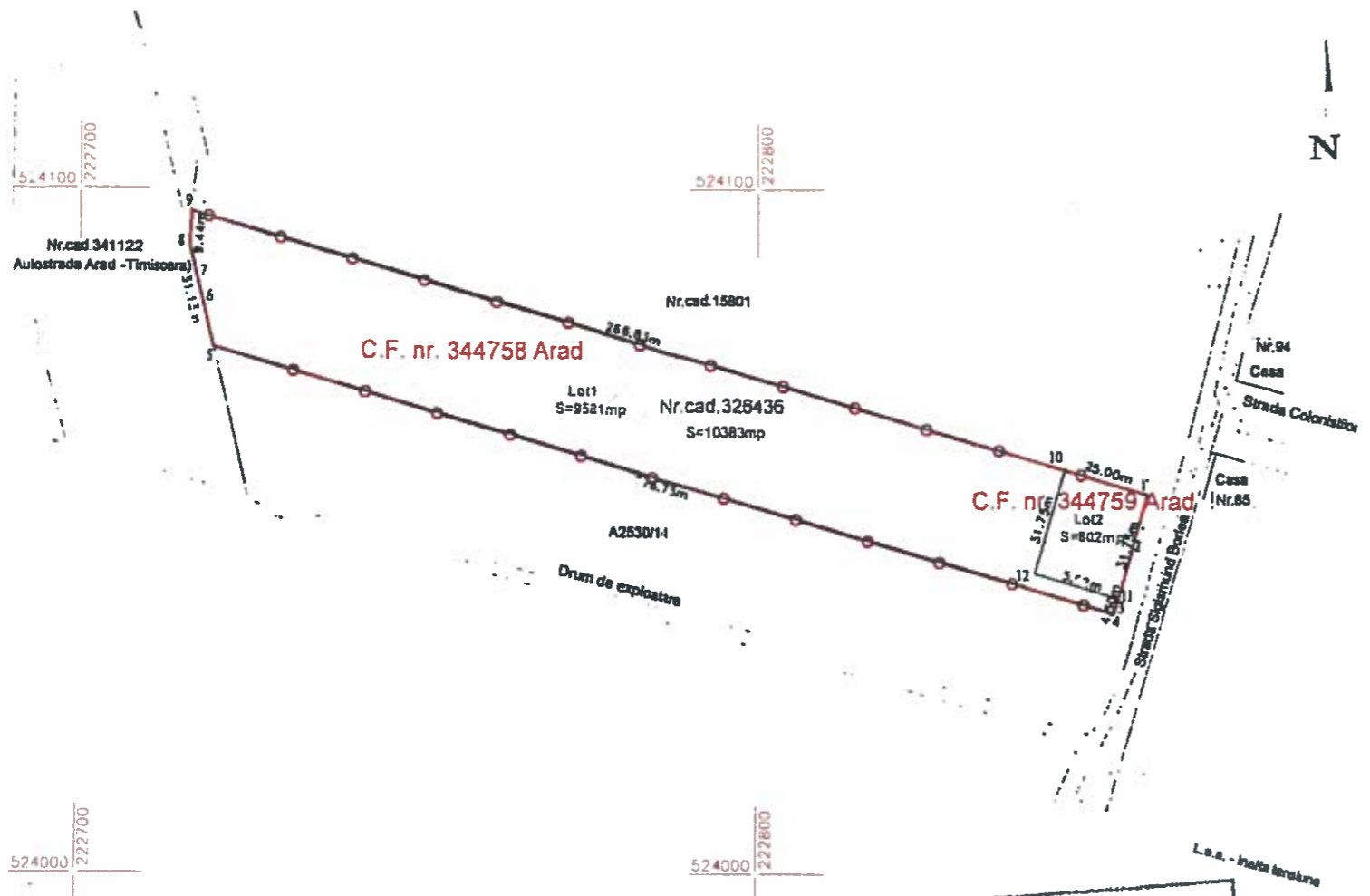


Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Găina Ovidiu	membru	[REDACTED]	29.08.2022
George Stoian	membru	[REDACTED]	29.08.2022



Planșă anexă la Aviz  
47 546 / ZU / 15.09.2022

INCADRARE IN ZONA



JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
nr. 279 din 09.02.2022  
Arhitect șef,

- LIMITA TEREN CONFORM:  
C.F. nr. 344758 Arad  
C.F. nr. 344759 Arad
- ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE,  
CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
6228  
Andreea TUȚU  
Arhitect cu drept de s

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200 tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.	
Sef proiect: arh. Andreea TUȚU		SCARA: 1:2000	OBIECT: ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE, CU AMENAJARILE AFERENTE
Proiectat: arh. Andreea TUȚU		ian. 2022	DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE PROPUS
Desenat: arh. Andreea TUȚU			PR. NR.: - FAZA: C.U. NR. PLANSĂ: 01 A



COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A  
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.  
DIRECȚIA REGIONALĂ DE DRUMURI  
ȘI PODURI TIMIȘOARA

Str. Coriolan Băran nr. 18, Timișoara, România, 300238  
Tel.: (+4 0256) 246 602, Fax: (+4 0256) 246 632,  
E-mail: oca@drdptm.ro

CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18 416.750 LEI  
Operator de date cu caracter personal nr. 16562  
www.erovinieta.ro www.drdptm.ro



Serviciul A.V.Z.D.N.  
INDICATIV 340/772  
Tel. 0256/246.639

Către,  
CLAIRE IMMOBILIARE SRL

Spre știință: Secția de Intreținere Autostrăzi  
Brigada Autostrazi – Biroul de Poliție Deva -Nădlac

DOCUMENT DE AVIZARE LA FAZA PUZ PENTRU  
"PUZ Ansamblu rezidențial locuințe individuale, cuplate și sau înșiruite cu amenajările aferente"  
amplasat în zona A1 între km 539+900-539+941

Urmare cererii dumneavoastră, a completărilor înregistrate la DRDP Timișoara cu nr. 15235/24.10.2022 și analizei în Cadrul ședinței CT Restrans al DRDP Timișoara din data de 31.10.2022, a documentației tehnice privind lucrarea "PUZ Ansamblu rezidențial locuințe individuale, cuplate și sau înșiruite cu amenajările aferente" amplasat în zona autostrăzii A1 între km 539+900-539+941 beneficiar fiind CLAIRE IMMOBILIARE SRL, vă comunicăm avizul la faza PUZ, cu următoarele condiții:

- amplasamentul PUZ- "Ansamblu rezidențial locuințe individuale, cuplate și sau înșiruite cu amenajările aferente" amplasat în zona autostrăzii A1 între km 539+900-539+941, calea 1, în intravilanul Mun. Arad, se va realiza conform planului de situație sc 1:500, întocmit de TERA PLAN SRL Arad;
- construcțiile aferente PUZ-ului se vor amplasa în afara zonei de protecție a autostrăzii, pe terenul proprietatea beneficiarului, la o distanță de minim 61,84 m față de marginea părții carosabile a autostrăzii;
- accesul rutier la amplasamentul PUZ-ului se realizează din strada existentă Laurențiu Luca fiind interzis deschiderea unui acces rutier în/din autostradă.

La faza următoare de proiectare se va depune Planul de acțiune al PUZ întocmit conform art 18 alin (3) al Ordin 233/2016 "Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor".

- prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza P.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- în cadrul documentației pentru obținerea avizului sus-mentionat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului;
- acest aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru realizarea obiectivului și accesului la amplasamentul PUZ ului;
- pentru eventualele necorelări între planul de situație și teren răspunde proiectantul lucrării;

Prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să înceapă lucrările de racordare la drumul național fără obținerea acordului prealabil la faza DTAC și autorizației de amplasare și/sau acces la drumul național, precum și să solicite Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

Prezentul aviz s-a eliberat la cererea domnului [REDACTED] în calitate de director al CLAIRE IMMOBILIARE SRL și conform prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcție, cu completările și modificările ulterioare, este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism nr.279/09.02.2022 și nu dă dreptul beneficiarului la începerea lucrărilor în zona drumului național fără obținerea acordului prealabil și autorizației de amplasare și execuție din partea D.R.D.P. Timișoara.

Contravaloarea tarifului pentru eliberarea prezentului aviz a fost achitat cu OP.

Nerespectarea condițiilor impuse prin prezentul aviz atrage anularea de drept a acestuia.

Timișoara, 15.11.2022

DIRECTOR REGIONAL,  
ing. Nicoleta PORDEA

DIRECTOR INTRETINERE DN SI AUTOSTRAZI,  
ing. Bogdan LAZAR

DIRECTOR ADJUNCT INTRETINERE  
ing. Bogdan LAZAR



Serviciul AVZDN  
Întocmit: ing. Corina SIMION

Avizat Șef Serviciul AVZDN  
Ing. Corina SIMION



**Zona locuinte individuale – indicatori urbanistici maximi**

DOT max = 40,00 %
CUT max = 1,20
Regim de inaltime: max. S/D+P+1E
Hmax coama = 12,00 m
Hmax cornisa = 9,00 m
Hmax atic = 9,00 m
Anexe gospodaresti: max. P, cu Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m

km 540+000 m  
km 539+941 m  
km 539+900 m  
km 8+420,00  
km 8+420,00  
km 8+420,00

**ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

L - zona rezidentiala - locuinte individuale, cuplate si/sau insiruite cu regim redus de inaltime

C - zona spatiu verde amenajat (Parcela 1)

SV - zona spatiu verde amenajat (Parcela 2)

Autostada A1 - 50 m fata de zona de siguranta conf. Ordin 43/1997

Platforma menajera

Drum de panzant

**BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA**

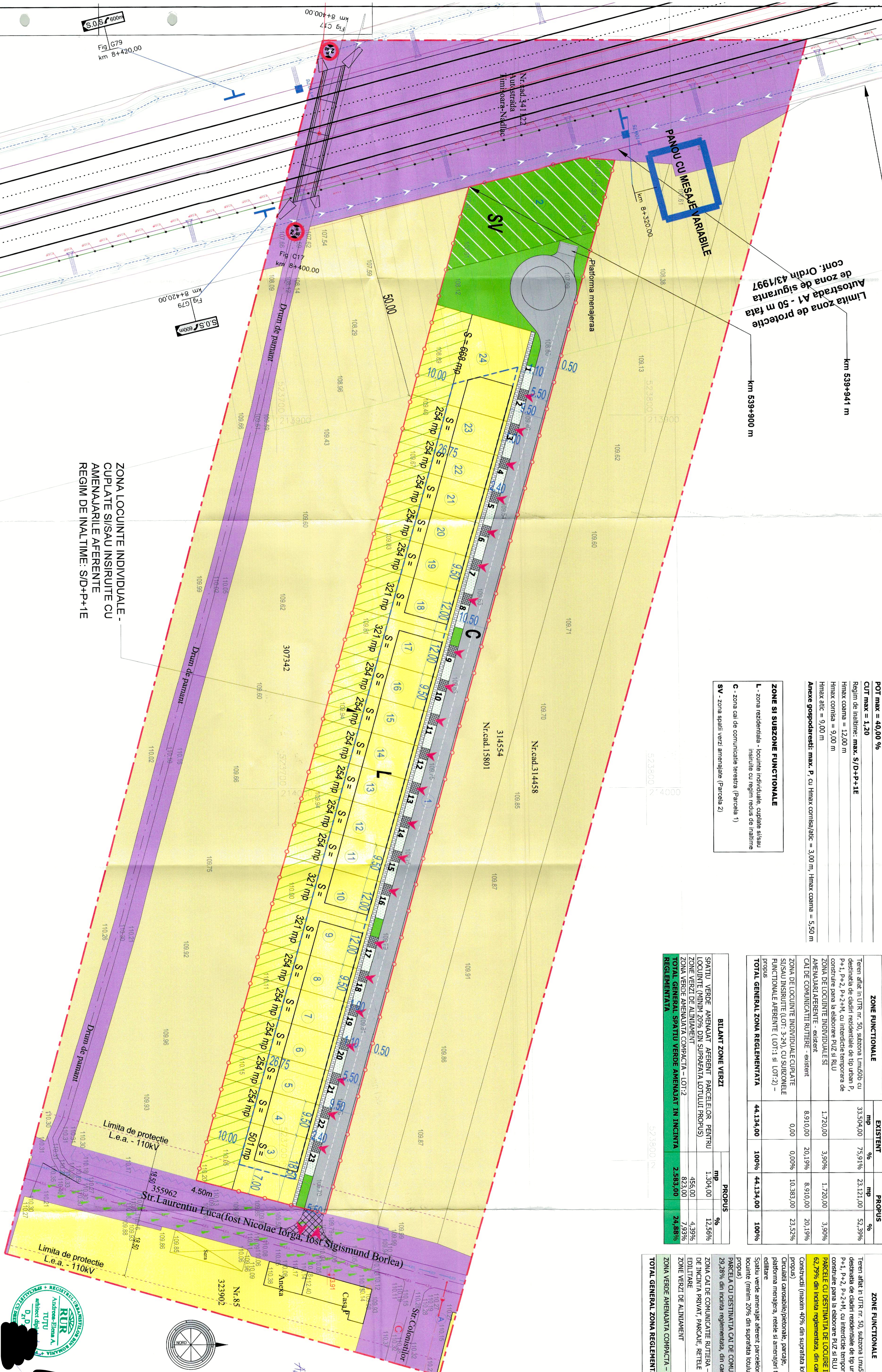
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
Teren aflat in UR nr. 50, subzona Lm550b cu destinatie de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z si R.U	33.504,00	7.591,94
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI/SAU AMENAJARI AFERENTE - existent	1.720,00	3.90%
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent	8.910,00	20,19%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE (LOT: 3-24), CU SUBZONELE FUNCTIONALE AFERENTE ( LOT:1 si LOT:2) - propus	0,00	10.383,00
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>44.134,00</b>	<b>100%</b>

**BILANT TERITORIAL – INCINTA REGLEMENTATA**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUIS
	mp	mp
Teren aflat in UR nr. 50, subzona Lm550b cu destinatie de cladiri rezidentiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z si R.U	10.383,00	100%
PARCELE CU DESTINATIA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - LOTURILE 3-24 S=6.520 mp, reprezentand 62,79% din incinta reglementata, din care:		
- construiti (maxim 40% din suprafata totala)	0,00	2.688,00
- propus	0,00	2.688,00
- platforma menajera, retele si amenajari tehnico-edilitare	0,00	2.688,00
- spatii verde amenajate aferente parcelilor pentru locuinte (minim 20% din suprafata totala propus)	0,00	1.304,00
- PARCELA CU DESTINATIA CAI DE COMUNICATIE TERESTRA - LOT: 1, S = 3.040 mp, reprezentand 29,28% din incinta reglementata, din care:		
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM DE INCINTA PRIVAT, PARCELE, RETELE EDILITARE	0,00	2.584,00
- ZONE VERZI DE ALIMENTANT	0,00	456,00
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - LOT:2	0,00	823,00
<b>TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>10.383,00</b>	<b>100%</b>

**BILANT ZONE VERZI**

SPATIU VERDE AMENAJAT AFERENT PARCELELOR PERTRU LOCUINTE (MINIM 20% DIN SUPRAFATA LOTULUI PROPUIS)	mp	%
ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - LOT:2	456,00	4,39%
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>456,00</b>	<b>4,39%</b>



ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE REGIM DE INALTIME: S/D+P+1E

**PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU RESIDENTIAL - LOCUINTE INDIVIDUALE - CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE**

**21** POSIBILITATI DE MOBILARE

*DRDP Timisoara*  
*Anexa la obiectul de fata P.U.Z nr. 336/2022/15.11.2022*  
*Ing. Corina Sibiran*

PROIECTANT: S.A. BUGURESTI  
Bucuresti, Romania  
Str. Carolan Bănan Nr. 18  
300238 TIMISOARA

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA ZONA STUDIIA S = 44 134 mp
- LIMITA ZONA STUDIIA S = 44 134 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUBITATE

**CAI DE COMUNICATII**

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
- ALIEI CAROSABILE INCINTA - PROPUIS
- ALIEI PEVIENE INCINTA - PROPUIS
- ACCES AUTO IN INCINTA - PROPUIS
- ACCES AUTO PE PARCELELE PROPUIS
- ACCESIERE DE PROPRIETATE

**24 PARCELE PROPUIS**

**ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU DESTINATIA DE CADRU RESIDENTIAL DE TIP URBAN P, P+1, P+2, P+2+M, cu interdicie temporara de construire pana la elaborarea P.U.Z si R.U conform P.U.Z
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI/SAU INSIRUITE - PROPUIS
- ZONA VERDE AMENAJATA COMPACTA - PROPUIS
- ZONA VERDE DE ALIMENTANT - PROPUIS
- ZONA PARCARI INERBERATE - PROPUIS

**ZONE DE PROTECTIE**

- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE S.C. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE S.C. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- TEJA SENS. C. 18,5 m DIN LINA ELECTRICA
- LIMITE ELECTRICE 1EA, 110KV
- LIMITE ELECTRICE LES, 20KV

**CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

- DRUM DE INCINTA PRIVAT
- DRUM DE INCINTA PRIVAT
- DRUM DE INCINTA PRIVAT

**PROIECTANT GENERAL**

**PROIECTANT**

**DESENATOR**

**PR. NR.:** 24/2022

**PLUZ:**

**DATA:** 02.1A





## 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  
SERVICIUL DATE URBAŢE ŞI SPAŢIALE,  
EVIDENŢĂ CONSTRUCŢII

Nr.49528/A2/23.06.2022

### ADEVERINŢĂ

Prin prezenta se adeverește că imobilul înscris în CF nr.344759 Arad, cu nr.cadastral: 344759, este situat în municipiul Arad, strada Nicolae Iorga nr. 47.

Prezenta s-a eliberat la cererea S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. spre a-i servi la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru evidențierea adresei.

Scutit de taxă conform Hotărârii nr.302/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

ȘEF SERVICIU

Miron Lucian-Laurențiu

CONSILIER

Alexandrina Crăciun





## MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România - Bd. Revoluției, nr. 75  
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744  
[www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) [primaria@primariaarad.ro](mailto:primaria@primariaarad.ro)



ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL DATE URBANE ȘI SPAȚIALE.  
EVIDENȚĂ CONSTRUCȚII

Nr.49530/A2/23.06.2022

### ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se adeverește că imobilul înscris în CF nr.344758 Arad, cu nr.cadastral: 344758, este situat în municipiul Arad, strada Nicolae Iorga nr. 45.

Prezenta s-a eliberat la cererea S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. spre a-i servi la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru evidențierea adresei.

Scutit de taxă conform Hotărârii nr.302/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

ȘEF SERVICIU  
Miron Lucian-Laurențiu

CONSILIER  
Alexandrina Crăciun





DA SAU/DA BĂRBĂTES

A5  
0.8.11.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
S. V  
Nr. 94367 data 07.12.2022

Către,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CTATU 13.12.2022

CERERE  
pentru emitere  
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul \_\_\_\_\_ în calitate de/reprezentant al  
CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L. CUI \_\_\_\_\_  
cu sediul /domiciliul în județul ARAD  
municipiul/orașul/comuna \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon/fax \_\_\_\_\_ email  
danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:  
PUZ si RLU - "ANSAMBLU REZIDENTIAL- LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE SI/SAU INSIRUITE CU AMENAJARILE AFERENTE"  
pentru imobilul/teren situat în județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD  
satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ str. NICOLAE IORGA  
nr. 45;47 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF nr. 344758 Arad si CF nr. 344759 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 05.12.2022

Semnătura \_\_\_\_\_

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.

