

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. J02/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

LOCUINȚE FAMILIALE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39

Beneficiar:

TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA

Proiect nr.:

170/2023

Faza:

PUZ

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 170 / 2023

Faza: PUZ

Denumire proiect: LOCUINȚE FAMILIALE

**Conținut volum: Documentație aprobare PUZ și RLU în Consiliul
Local al Mun. Arad**

Amplasament: Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39

Beneficiar: TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. J02/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

LOCUIŢE FAMILIALE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-39

Beneficiar:

TOPE VASILE ŞI TOPE DANIELA-FIORINA

Proiect nr.:

170/2023

Faza:

PUZ

FIŞĂ DE RESPONSABILITĂŢI

A. ÎNSUŞIREA DOCUMENTAŢIEI:

Şef proiect: arh. Dorian BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH

Instalaţii sanitare exterioare: ing. Petru TĂTAR

Instalaţii electrice exterioare: ing. Florin ŞANDRU

Drumuri şi sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

Ing. BEGOV FRAN

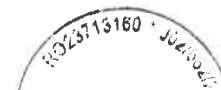
INSTALATOR AUTORIZAT
NATURALE

TIP: PGIU ; PGD

LEGITIMAŢIE NR. 108160087/2;
208160083/23

Întocmit:

arh. Dorian BALOGH



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

LOCUINȚE FAMILIALE

Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39

TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA

170/2023

PUZ

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV. AVIZE ȘI ACORDURI	
Certificat de urbanism nr. 1263/16.08.2023	
Extrase de Carte Funciară nr. 362713 și 362714 ARAD	
Aviz de oportunitate nr. 16/12.06.2024	
Raportul informării publicului etapa 1 nr. 100901, 5039/A5/12.06.2024	
Adresă consultare CTATU și Raportul informării publicului etapa 2 nr. 82642/A5/20.11.2024	
Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 32420/05.12.2024	
Aviz de amplasament Rețele Electrice Romania S.A. nr. 25340306/11.12.2024	
Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 214873456/04.12.2024	
Aviz de amplasament Orange Romania S.A. nr. AFO624034/17922/16421/02.12.2024	
Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1 122 267/28.01.2025	
Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1 122 266/28.01.2025	
Notificare DSP Arad nr. 106/27.03.2025	
Decizia etapei de încadrare APM Arad nr. 6199/02.04.2025	
Aviz ANIF nr. 41/13.02.2025	
Aviz IPJ Arad - Serviciul Rutier nr. 289.790/06.02.2025	
Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 39224/20.02.2025	
Aviz Comisia de eliberare a Autorizației de acces la drumul public nr. 9792/Z1/18.02.2025	
Aviz OCPI nr. 414/2025	
V. STUDIU GEOTEHNIC	
VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
VIII. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ	

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A

5.	CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
6.	ILUSTRARE URBANISTICĂ	05 A
7.	POSIBILITATE DE MOBILARE	06 A
8.	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ	07 A

Întocmit:

arh. Doriană **BALOGH**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **LOCUIŢE FAMILIALE**
- Număr proiect: 170/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1263/16.08.2023, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-39, având o suprafață de **4.133 mp** conform **Extraselor CF nr. 362713 și 362714 Arad**, cad 362713 și 362714 Arad, având folosința "curți construcții în intravilan".

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare loturi pentru drum și loturi rezidențiale
- b) construcții noi:
 - locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
 - locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/demisol
 - anexe Parter de tip prgolă, filigorie, piscină, etc.
- c) dotări tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) drum de incintă
- f) accese carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale
- g) spații parcare / garare autovehicule (Parter) aferente zonei rezidențiale
- h) împrejmuire terenuri
- i) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – cartierul Sânicolaul Mic, UTR nr. 35 – subzona LMr 35g conform PUG Arad aprobat, într-o zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Prevederile PUG Mun. Arad – UTR 35 pentru această zonă sunt:

- Tipuri de subzone funcționale:
 - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - I.S. - zonă instituții publice și servicii de interes general (construcții comerciale, de cult, de învățământ, construcții și amenajări sportive)
 - I. - zonă unități industriale
 - A. - zonă unități agricole
 - G.C. - zonă de gospodărie comunală

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări premise:
 - se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții:
 - Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente:
 - Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Înălțimea construcțiilor
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - Regimul de înălțime: P, P+1, P+2; P+2+M.
- Procentul de ocupare a terenului
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- Spații verzi și plantate: la construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- Parcelare:
 - Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni adecvate.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000. Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad și prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în vestul cartierului Sânnicolaul Mic, într-o zonă predominant rezidențială.

Sânnicolaul Mic a fost o localitate din Banat, situată la sud de Arad și de Mureș și la est de Aradul Nou. Astăzi localitatea Sânnicolaul Mic este inclusă în Mun. Arad, alipirea având loc în anul 1950.

Populația era alcătuită în majoritate din români și germani (șvabi). Informații despre o biserică de lemn ortodoxă în Sânnicolaul Mic există din anul 1717. Vechiul lăcaș de cult a fost înlocuit cu o biserică de zid ridicată în perioada 1804-1805. Comunitatea șvabilor a avut o contribuție definitorie în viața fostei localități Sânnicolaul Mic. Spre deosebire de alte sate ale Banatului, șvabii apar în Sânnicolaul Mic la începutul secolului al XIX-lea, venind în principal din Aradul Nou și alte localități ale comitatului Timiș. Începând cu sfârșitul secolului al XIX-lea și până după cel de-al Doilea Război Mondial, șvabii au fost populația majoritară a comunei. Dacă în anul 1830 trăiau în Sânnicolaul Mic un număr de 1217 ortodocși și 166 romano-catolici, un secol mai târziu au fost înregistrați 1591 romano-catolici și 1265 ortodocși (recensământul din 1930). În partea de nord a cartierului Sânnicolaul Mic, dincolo de strada Tarafului, a existat un sat țigănesc numit "Kékes", care ulterior a devenit parte a Sânnicolaului Mic și a ajuns să fie cunoscut de localnici sub denumirea de "Hada". Vechea cazarmă din Sânnicolaul Mic a fost construită în secolul al XVIII-lea, tot aici funcționând și un spital militar. Regimentul 13 din Călărași a folosit cazarma în perioada interbelică până în anul 1944, când militarii români au fost nevoiți să părăsească construcțiile datorită instalării armatei sovietice. Fabrica de încălțăminte "Libertatea" a funcționat în spațiul fostei cazărmi începând cu anii '50. Tot aici a fost înființată la 1948 o fabrică de mașini și instalații agricole (cunoscută ulterior ca IMA Arad). Primăria comunei Sânnicolaul Mic a funcționat într-o clădire situată pe strada Steagului, în vecinătatea magazinului "Profi" ridicat pe locul unei clădiri care a fost o anexă a primăriei. În prezent cartierul se întinde pe o suprafață de 720 ha, din care 390 ha este ocupată cu locuințe, străzi, piețe, etc. Nu se cunosc date precise privind înființarea și alipirea cartierului Gai la orașul Arad.

Cartierul este ocupat predominant cu loturi rezidențiale cu suprafețe generoase, cu grădini în spatele locuințelor propriu-zise, cu străzi largi, modernizate, cu toate dotările tehnico-edilitare necesare, ceea ce crează bune premise pentru continuarea dezvoltării rezidențiale a localității.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în zona sud-estică a Mun. Arad – Cartier Sânnicolaul Mic și constă dintr-o suprafață de 4.133 mp de teren cu folosință "curți construcții" în intravilan, la nord de Str. Pescăruș (tronson cuprins între Str. Nicolaus Lenau la vest și Str. Frumoasă la est), înconjurată de loturi rezidențiale cu locuințe individuale cu densitate redusă și funcțiuni complementare existente, în regim de înălțime P ÷ P+1+M.

Zona este accesibilă dinspre Str. Pescăruș, drum asfaltat.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: Str. Pescăruș și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- vest și est: zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- nord: grădini ale locuințelor de pe Str. Teodor Pacateanu

Zona propusă spre reglementare este compusă din 2 parcele, cu frontul total la Str. Pescăruș de 56,85 m și adâncimea de 72,75 m ÷ 75,20 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile care compun zona reglementată au categoria de folosință "curți construcții" în intravilan, conform Extraselor CF nr. 362713 și 362714 Arad. Terenurile sunt în prezent libere de construcții și sunt acoperite cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 114,60 NMN și 114,74 NMN.

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

Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Aradului, pe malul stâng al râului Mureș, la cca. 1.300 m sud-vest față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului, situată între Munții Zărandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor. Sub rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munilor Zărandului 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 dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

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

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,40 \text{ m}$
- argilă maroniu-gălbuie, tare, până la $1,80 \text{ m}$
- argilă cărămizie până la $4,00 \text{ m}$, ne-epuizat până la baza forajului.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat la adâncimea de $4,00 \text{ m}$. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor, care prezintă un caracter temporar.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de $0,90 \text{ m}$ față de terenul actual. Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile aflate în stare de consistență tare, cu plasticitate mare. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00 \text{ m}$ și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este Str. Pescăruș. Aceasta este un drum de categoria IV, într-o stare tehnică bună, modernizată, cu îmbrăcăminte asfaltică. Prospectul general al acesteia în dreptul parcelelor reglementate este $19,90 \text{ m}$, din care $6,00 \text{ m}$ carosabil cu o bandă de circulație pe sens, zone verzi amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului și alei pietonale de lățime $1,35 \text{ m}$ și $1,50 \text{ m}$.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre Str. Pescăruș, prin racord la carosabilul acesteia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră".

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

De-a lungul Str. Pescăruș există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale presiune redusă.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul este proprietatea privată a persoanelor fizice Tope Vasile și Tope Daniela-Florina, iar Extrasele CF nr. 362713 și 362714 nu sunt grevate de sarcini.

Cea mai apropiată stație de autobuz se află la 650 m sud-est, pe strada Steagului (în zona Bisericii Ortodoxe Sf. Mucenic Gheorghe), zona fiind deservită de Linia 19 de autobuz (Piața U.T.A. – Sânnicolaul Mic) a CTP Arad.

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

Zona de amplasament oferă toate premisele unei dezvoltări rezidențiale de calitate, nu pot fi punctate disfuncționalități observate în zonă.

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Pescăruș există o rețea de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Pescăruș există o rețea edilitară de canalizare menajeră, pozată la o adâncime de cca. 3,50 m.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Pescăruș (pe axul carosabilului) există o rețea edilitară de canalizare pluvială, pozată la o adâncime de cca. 3,50 m.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul Str. Pescăruș pe partea sudică a străzii, există o rețea distribuție gaze naturale presiune redusă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe ambele părți ale Str. Pescăruș există linii electrice de joasă tensiune, de la care sunt alimentate locuințele existente și iluminatul public.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, dar acesta nu afectează cadrul natural (nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 1.300 m nord-est de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

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

Nu s-au observat în zonă **disfuncționalități** din punct de vedere al protecției mediului.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, nu au fost depuse observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Mun. Arad – UTR 35 pentru această zonă sunt:

- Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise: se va autoriza construcția clădirilor de locuit, construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții: construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor

carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

- Interdicții permanente: orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2; P+2+M.
- Procentul de ocupare a terenului: max 40%
- Spații verzi și plantate: min. 2mp/locuitor.
- Parcelare:
 - front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racorduri carosabile la Str. Pescăruș. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă cuprinsă între – 0,40 m și – 1,80 m. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 280$ kPa, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00$ m și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00$ m.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 4,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Pescăruș, prin racord carosabil al drumului de incintă nou propus la carosabilul străzii publice.

Poziția exactă a acceselor carosabile și pietonale la loturile rezidențiale nou propuse va fi stabilită la faza DTAC, în funcție de planimetria locuințelor ce vor fi autorizate.

Drumul de incintă, împreună cu aleile pietonale, supralărgire circulară pentru întoarcere autovehiculelor, parcaje și zone verzi de aliniament și compacte, vor fi amenajate în cadrul unui lot ce va fi dezmembrat în acest scop din lotul înscris în CF 362714 Arad, în suprafață de cca. 872 mp. Prospectul general al acestuia este de 12,00 m, cu următoarele componente:

- carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
- alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
- zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului

La finele drumului de incintă propus, cu zona de întoarcere, este prevăzută o zonă verde compactă amenajată.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare cu raza min. 6,00 m;
- strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 7,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, alei pietonale de min. 1,00 m și zone verzi de aliniament de min. 1,30 m pe ambele părți ale drumului
- fiecare lot pentru locuințe va avea parcaje asigurate în cadrul parcelei, conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:
- pentru locuințele cu suprafața desfășurată a construcției < 120 mp, min. 1 loc parcare/garare
- pentru locuințele cu suprafața desfășurată a construcției > 120 mp, min. 2 locuri parcare/garare
- amenajarea unor parcaje suplimentare de-a lungul drumului de incintă propus
- amenajarea acceselor carosabile la loturile propuse, racordate la drumul de incintă.

Drumul de incintă propus, în lungime maximă de 65 m, va avea prevăzută o zonă de întoarcere circulară cu diametrul 12,00 m.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

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

Finisajele căilor de acces:

- zona de acces din Str. Pescăruș va avea finisaj identic cu al carosabilului drumului public – îmbrăcăminte asfaltică;
- drumul de incintă nou propus va avea finisaj fie îmbrăcăminte asfaltică, fie pavaj.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Pescăruș.

Apele pluviale din zona reglementată vor fi colectate astfel încât să nu afecteze carosabilul cu îmbrăcăminte asfaltică a Str. Pescăruș.

În interiorul parcelelor, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirilor propuse.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon. În zona drumului de incintă vor fi amenajate zone verzi de aliniament.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă rezidențială și funcțiuni complementare** – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat, drumuri, parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birouri meserii liberale, mic comerț/ servicii.

Funcțiunile complementare locuirii sunt: anexe gospodărești, împrejmuiri perimetrare, platforme carosabile/parcaje și drumuri, pietonale, amenajări și construcții tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiuni admise cu condiții: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Funcțiuni interzise: construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, producție poluantă, comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare teren inițial în cca. 15 loturi – propunerile de dezmembrare ilustrate în planșe sunt maximele, acestea pot fi modificate, cu respectarea condițiilor privind parcelarea, prevăzute în RLU:
 - o 1 lot drum acces cu: alee carosabilă, alei pietonale, zone verzi de aliniament și zonă verde compactă
 - o max. 14 loturi rezidențiale – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat
- b) construcții noi: locuințe cu regim de înălțime max. P+1 cu sau fără subsol/demisol, carport/garaj, împrejmuire terenuri
- c) dotări și racorduri tehnico-edilitare
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) amenajare drum de acces carosabil la loturile rezidențiale prin intermediul lotului dezmembrat în acest sens
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale, alei pietonale
- g) zonă gospodărească
- h) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **15.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- realizarea accesului carosabil în zona mediană a incintei reglementate, prin intermediul unui drum nou propus, racordat direct la carosabilul Str. Pescăruș
- extinderi/ racorduri (după caz) la rețelele de utilități existente de-a lungul Str. Pescăruș.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.133 mp** conform Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad, nr. cad 362713 și 362714. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea din punct de

vedere urbanistic a parcelelor rezultate: reguli de parcelare, funcțiuni, accese carosabile și pietonale, aliniament, regim înălțime, etc., în corelare cu destinația rezidențială a zonei de amplasament.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială, cu funcțiuni complementare**.

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire**, cu regim de înălțime maxim P+1, cu sau fără subsol/ demisol. Vor fi amenajate cca. **14 loturi pentru locuințe înșiruite și individuale izolate sau cuplate**, dispuse de-a lungul drumului de incintă nou propus (lot distinct).

Zona va fi deservită de un drum de incintă perpendicular pe Str. Pescăruș. cu prospectul general de 12,00 m, cu o bandă de circulație pe sens, zonă întarcere, alei pietonale, parcaje și zone verzi de aliniament și compacte. Drumul de incintă va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș cu raze de racord de min. 6,00 m.

Incinta studiată va fi ocupată cu locuințe de 2 facturi: înșiruite în zona sudică și mediană a terenului, respectiv individuale în zona nordică, unde se poate asigura un grad ridicat de intimitate. Toate locuințele vor fi deservite de drumul de incintă nou propus, cu o zonă circulară pentru întoarcere. Între loturile rezidențiale, la capătul nordic al carosabilului, este propusă o zonă verde compactă, amenajată cu mobilier urban sau loc joacă, etc. Aceasta este amplasată retras față de traficul auto care se desfășoară pe Str. Pescăruș.

Ținând cont de propunerea de locuire cu un număr redus de parcele rezidențiale (cca. 14 parcele), de caracterul intim al acestui tip de locuire deservită de un drum de tip fundătură, dar și de optimizarea propunerilor urbanistice în corelare cu forma și dimensiunile loturilor inițiale, a fost propusă următoarea parcelare ilustrată maximal în planșe, acestea pot fi modificate, cu respectarea condițiilor privind parcelarea prevăzute în RLU:

A. Dezmembrare teren inițial

- parcelă destinată amenajării drumului de incintă nou propus (care va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș), a aleilor pietonale, zonelor verzi de aliniament și parțial a acceselor auto la parcelele propuse de-a parte și de cealaltă a drumului
- parcela destinată zonei verzi compacte, care să asigure min. 2,00 mp/locuitor zonă rezidențială nou propusă poate fi inclusă în lotul de drum sau dezmembrată distinct de acesta
- cca. 10 loturi locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea sudică a lotului inițial, de o parte și de alta a drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta, cu următoarele caracteristici:
 - Suprafață terenuri: cca. 189 mp ÷ 265 mp
 - Front stradal spre drumul de incintă nou propus
 - Lungime front stradal: 8,50 m ÷ 11,20 m
 - Adâncime: cca. 22,30 m ÷ 22,40 m
 - suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 75 mp și 106 mp
- cca. 4 loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, amplasate în jumătatea nordică a lotului inițial, de o parte și de alta a drumului de incintă nou propus, cu acces direct dinspre acesta, cu următoarele caracteristici:
 - Suprafață terenuri: cca. 265 mp ÷ 331 mp
 - Front stradal spre drumul de incintă nou propus
 - Lungime front stradal: cca. 13,15 m ÷ 13,50 m
 - Adâncime: cca. 20,20 m ÷ 20,85 m
 - suprafață construită maximă/ parcelă cuprinsă între 106 mp și 134 mp.

B. Reglementări loturi rezidențiale și lot drum acces

Loturile rezidențiale se desfășoară de o parte și cealaltă a drumului median de incintă nou propus. Pe fiecare dintre aceste loturi se va realiza câte o locuință înșiruită sau individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare locuirii, cu regimul de înălțime maxim P+1, cu sau fără subsol/ demisol, cu Hmax la coamă = 10,50 m. Alipit locuințelor propriu-zise sau incluse parțial sau total în acestea, se vor amplasa carporturi sau garaje Parter.

În cadrul fiecărei parcele pentru locuit se vor amenaja parcaje auto sau garare, alei pietonale, zone verzi, dotări tehnico-edilitare.

Construcțiile sau amenajările de parcaje/ car-porturi/ garaje pot fi amplasate până pe limita frontului stradal, iar accesul carosabil la acestea dinspre drumul de incintă nou propus va avea lățimea de 3,50 m. Va fi asigurat numărul minim de parcaje necesar pe loturi private, corelat cu suprafața desfășurată a locuinței,

conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Construcțiile de tip pergolă, filigorie, piscină, etc. pot fi amplasate în perimetrul de constructibilitate propus înspre limita posterioară de proprietate, până pe limitele de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat afectat, cu excepția loturilor de capăt (nord și sud):

- min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru loturi de capăt locuințe individuale (nord)
- față de limita laterală de proprietate locuințe înșiruite de capăt (sud): min. 1,00 m spre Str. Pescăruș nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Împrejmuirea terenurilor se va realiza de preferință transparent înspre drumul de incintă și spre Str. Pescăruș. Împrejmuirile pot fi amplasate pe limitele de proprietate ale parcelelor rezultate, cu acordul vecinilor afectați, sau retrase față de acestea, având o înălțime maximă de 2,00 m.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 35,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

Lotul pentru drumul de acces va ocupa zona mediană a terenului inițial, pe toată lungimea acestuia. Pe acest lot vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la parcelele rezidențiale, zonele verzi de aliniament și compacte, parcaje vizitatori.

Prospectul stradal propus (total max. 12,00 m) pe acest lot este următorul:

- carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
- alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
- zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului

În zona drumului de acces vor fi amenajate cca. 4 parcaje suplimentare față de cele asigurate pe loturile private.

La capătul drumului de acces este propusă o zonă de întoarcere circulară, cu un diametru de 12,00 m.

De-a lungul drumului de acces vor fi montate îngropat utilitățile necesare, iluminatul public.

Drumul de acces propus va fi racordat la carosabilul Str. Pescăruș cu raze de girație de min. 6,00 m.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 15.800 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	4.133	26,16	-	-
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	9.335	59,08	12.490	79,05
03.	Dotări de interes public – drum	2.332	14,76	3.204	20,28
04.	Zonă verde compactă amenajată	-	-	106	0,67
TOTAL GENERAL		15.800	100	15.800	100

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 4.133 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	4.133	100		
02.	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	-	-	3.155	76,34
03.	Dotări de interes public – drum (carosabil, pietonale, accese auto, zone verzi de aliniament)	-	-	872	21,10
04.	Zonă verde compactă amenajată	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL		4.133	100	4.133	100

BILANȚ TERITORIAL LOTURI FUNCȚIUNE LOCUIRE 3.155 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	3.155	100	-	-

02.	Zonă locuințe P+1 cu sau fără subsol și funcțiuni complementare	-	-	1.260	40,00
03.	Alei carosabile și parcaje, alei pietonale, terase neacoperite	-	-	791	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL		3.155	100	3.155	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad, cad 362713 și 362714	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 114,60 NMN și 114,74 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută la +115,02 NMN, iar CTS la 114,90 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat, dispuse paralel cu limitele de proprietate, într-un perimetru constructibil unitar, dezvoltat de o parte și cealaltă a drumului de incintă median nou propus. Locuințele izolate sunt propuse în zona nordică a incintei, unde este asigurat un grad ridicat de intimitate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințele individuale în regim izolat sau cuplat** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate. Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate. Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P+1E, cu sau fără subsol/ demisol** pentru locuințele înșiruite și individuale, respectiv **max. 10,50 m la coamă** (125,52 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (115,30 NMN)
- **Parter** pentru anexe de orice tip, respectiv **max. 4,50 m la coamă** (119,80 NMN), față de cota $\pm 0,00$ (115,30 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,00**

3.5.6. Plantații

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.104 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Pescăruș și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Qs_{zi\ min} = 2,513\ mc/zi$$

$$Qs_{zi\ med} = 8,375\ mc/zi$$

$$Qs_{zi\ max} = 10,888\ mc/zi$$

$$Qs_{o\ max} = 1,270\ mc/h$$

Pe extinderea de rețea de apă propusă se va monta un hidrant exterior Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Pescăruș.

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

Qu zi min = 2,513 mc/zi
Qu zi med = 8,37 5mc/zi
Qu zi max = 10,888 mc/zi
Qu o max = 1,270 mc/h

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

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

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

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot.

Apele pluviale provenite de pe suprafața drumului median propus vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip și deversate în canalizarea pluvială publică existentă de-a lungul Str. Pescăruș.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament, de-a lungul Str. Pescăruș, există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Se va extinde conducta existentă de gaze naturale de pe Str. Pescăruș de-a lungul drumului de incintă propus, respectiv se propune câte un bransament de gaze și câte un post de reglare-măsurare pentru fiecare imobil de-a lungul drumului de incintă propus.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de microcentrale termice cu funcționare pe gaze naturale sau energie verde. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 84 kVa. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă, printr-o derivație din LEA 0,4 kV existentă pe Str. Pescăruș. Se propune ca extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice la noii consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei de distribuție se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune de-a lungul accesului carosabil și pietonal la noile clădiri propuse, prin cabluri electrice montate subteran, firide principale de distribuție amplasate la limita proprietăților dinspre frontul stradal și bransamente subterane pentru fiecare nou consumator. Iluminatul public se va putea alimenta de la o firidă și bransament aferentă lotului de drum, prin cablu pozat subteran, dimensionat corespunzător. Se vor amplasa stâlpi de iluminat cu corpuri de tip LED.

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

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre parcelele propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Datorită lățimii carosabilului (7,00 m), este asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la toate locuințele propuse. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație autobuz, la cca. 650 m sud-est, pe strada Steagului (în zona Bisericii Ortodoxe Sf. Mucenic Gheorghe), zona fiind deservită de Linia 19 de autobuz (Piața U.T.A. – Sănnicolaul Mic) a CTP Arad.

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

- pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața desfășurată a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firme specializate.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată, pe loturile rezidențiale, sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 35,00 %.

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament și zone verzi compacte în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în totalitate în prevederile PUG aprobat Mun. Arad, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG și va fi continuată astfel dezvoltarea imobiliară rezidențială a localității.

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

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența rețelelor publice de canalizare pluvială, a fost propusă varianta deversării pe spațiile verzi a apelor pluviale de pe acoperișuri și drumul de incintă, ca ape convențional curate.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Pescăruș, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

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

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public Str. Pescăruș
- extinderea de-a lungul drumului de incintă a rețelelor edilitare existente pe Str. Pescăruș.

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume strada colectoare – drum de incintă cu prospect total de 12,00 m și zonă verde compactă, propusă perpendicular pe direcția străzii Pescăruș.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică a Mun. Arad (Str. Pescăruș) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Pescăruș se va realiza din fonduri private. Extinderea rețelelor edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume cedarea în domeniul public a unei suprafețe estimate de cca. 872 mp a zonei afectate de drumul de acces spre locuințele propuse, care include drum carosabil cu 2 benzi de circulație, de lățime 7,00 m, alei peitonale de lățime min. 1,00 m, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori și zonă verde compactă. Zona este amplasată de-a lungul limitei incintei reglementate, în partea mediană a acesteia, având în medie o lățime de cca. 12,00 m spre Str. Pescăruș, respectiv de cca. 16,40 m înspre nord și o lungime de cca. 65 m.

La extremitatea sudică a drumului de incintă privat, la intersecția cu Str. Pescăruș, pe domeniul public, se va realiza racordul la drumul public, iar extinderea rețelelor edilitare se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUG aprobat Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă rezidențială și funcțiuni complementare.**

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

- o parcelare loturi rezidențiale și drum
- o continuarea dezvoltării funcțiunii rezidențiale și funcțiuni complementare din zona studiată, prin autorizarea de locuințe pe loturile nou propuse pe amplasamentul reglementat
- o realizarea în 2 etape a drumului de incintă și racordul carosabil la Str. Pescăruș:
 - o etapa 1: drum și accese carosabile provizorii, până la finalizarea execuției locuințelor propuse
 - o etapa 2: definitivare drum, accese carosabile și alei pietonale cu borduri și straturile de uzură corespunzătoare
- o rețele edilitare nou propuse și extinderi ale rețelelor edilitare existente pe Str. Pescăruș.

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCL Mun. Arad
- dezmembrare loturi rezidențiale și pentru drum
- tratarea unitară a ansamblului rezidențial din zona studiată, din punct de vedere funcțional și plastic
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei
- tratări arhitecturale de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe privat și în indiviziune: cur și auto și pietonală în zonă, accese carosabile la loturile rezidențiale
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate.

Întocmit:

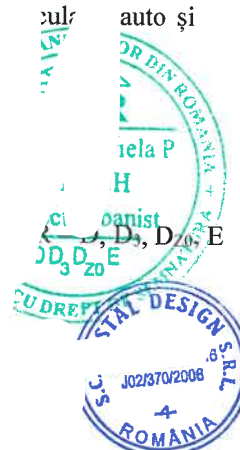
Urbanism: arh. Doriană BALOG

Instalații sanitare exterioare: ing. Petru TĂTARI

Instalații electrice exterioare: ing. Florin ȘANDEȘ

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

Ing. BEGOV FRANCESC
INSTALATOR AUTORIZAT
NATURAL AZF
TIP: PGIU ;
LEGITIMAȚIE NR. 1081600
208160083/23.0.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 35 AFERENT "LOCUIŢE FAMILIALE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HCLM Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad
- HCLM Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

- o stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată, care va fi parcelată în acest scop – zonă locuire înșiruită și individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

Zona studiată are suprafața de **15.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o racord carosabil la Str. Pescăruș al drumului de incintă propus
- o extindere și bransamente/ racorduri la rețele edilitare existente

Incinta studiată are suprafața de **4.133 mp** conform Extrase CF nr. 362713 și 362714 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunii rezidențiale a zonei studiate și dezmembrarea lotului inițial în parcele cu destinație rezidențială, drum și zone verzi.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, anexe gospodărești, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiuni admise cu condiții: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Se menține destinația terenului care face obiectul investiției propuse – zonă cu funcțiune rezidențială – cu reglementarea indicatorilor urbanistici adecvați pentru parcelele nou propuse.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1263/16.08.2023**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 32420/05.12.2024**:

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

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Rețele Electrice Romania S.A. nr. 25340306/ 11.12.2024**:

- se vor respecta: Ord. ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA, LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- terenul pe care se afla instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, conform Legii nr. 123/2012
- conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de îprejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție
- se va păstra o limită admisă corespunzătoare (distanța de vecinătate, 2 m) până la care se pot apropia, fără pericol, persoanele, utilajele, materialele sau uneltele pentru manevrare la construcția clădirii, față de conductorul extrem al LEA existentă aflată sub tensiune, conf. Cu IPSSM – 01/2015
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală, între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de min. 3 m, aprox. 6 m din axul LEA, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală, între axul LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii: balcon sau fereastră (deschisă), propuse a se construi (categoria C, D, E pericol incendiu) și conductorul extrem al LEA 0,4 kV existentă va fi de 1 m, conf. PE 106/2023
- se va evita construirea de parcări auto sub LEA 20 kV conf. conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1 m (aprox. 5 m până la axul stâlpului), conf. NTE 003/04/00
- distanța pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie de min. 7 m, respectiv 6 m pentru LEA 0,4 kV, conf. NTE 003/04/00, PE 106/2003
- stâlpii LEA 0,4 kV se vor menține la min. 0,2 m față de bordura la traversare și apropiere, conf. Ordinului 239/2019
- distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existente (apropiere, traversare) va fi 2 m (2,5 m măsurat din axul stâlpilor LEA), conf. NTE 003/04/00, PE 106/2006
- distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV existentă, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, respectiv înălțimea stâlpului pentru LEA 0,4 Kv, conf. NTE 003/04/00, PE 106/2003
- distanța minimă la traversare măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de apă propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV existent, va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m, respectiv înălțimea stâlpului pentru LEA 0,4 kV, conf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pământ cu valori de 10 ohmi. În toate cazurile,

- distanța dintre priza de pământ a armăturilor metalice ale conductei subterane de apă propuse (reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existent va fi min. 20 m
- în zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antișoc, vane, supape de dezaerisire, gură de vizitare, etc.), conf. Ordinului ANRE nr. 239/2019
 - distanța minimă pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA existent, va fi min. 5 m, conf. NTE 003/04/00, PE 106/2003
 - distanța minimă de apropiere pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA existentă, respectiv baza stâlpilor de traversare, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, conf. NTE 003/04/00.
- Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare nr. 6199/02.04.2025 emisă de APM Arad:**
- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare
 - se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/ de reglementare emise de autoritățile implicate
 - pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad
 - Protecția calității apelor:
 - Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
 - Apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua publică de canalizare menajeră a Mun. Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare
 - Apele pluviale provenite de pe amplasament (acoperișuri, trotuare, parcaje) vor fi colectate și deversate la nivelul solului. Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
 - Protecția calității aerului:
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
 - Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate a aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".
 - Protecția solului și a subsolului:
 - Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
 - Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
 - Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.)
 - Gestionarea deșeurilor – în perioada realizării lucrărilor de construcție:
 - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere
 - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
 - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
 - deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat dpdv al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr.

92/2021 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

- Protecția biodiversității:
 - Spații verzi conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad pentru zona de locuit – vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon, etc., dar nu mai puțin de 2 mp/ locuitor, respectiv min. 35 % (pentru zonele cu locuințe individuale), raportată la suprafața terenului
 - La curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă
 - Deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi transportate la stația de compost a Mun. Arad.
- Parcaje:
 - Min. 2 locuri de parcare și/ sau garare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp, respectiv min. 1 loc de parcare și/ sau garare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă a construcției până în 120 mp, conform Anexei la HCL Arad nr. 187/ 28.03.2024. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei 5 la Regulamentului General de Urbanism, actualizat, aprobat prin HG 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/ unitate locativă
 - Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 289.790/06.02.2025 emis de Inspectoratul General al Poliției Române – Serviciul Rutier:**

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

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 39224/20.02.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă 125,52 NMN (CTN 115,02 NMN + 10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea pe teren a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite
- obligația beneficiarului de a înștiința viitorii chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public nr. 9792/Z1/18.02.2025:**

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

- pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă al autovehiculelor, pietonilor și persoanelor cu handicap
- domeniul public aparținând Mun. Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Mun. Arad
- să respecte documentația PUG, aprobată prin HCLM Arad nr. 588/14.11.2023, cât și avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1263 din 15.08.2023
- perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție
- lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor
- în cazul în care până la finalizarea lucrărilor, Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi, conform noilor reglementări
- în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Limita de proprietate la frontul stradal va fi considerată înspre drumul de acces nou propus.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+1E, cu sau fără subsol/ demisol, pergolă, filigorie, etc. și parțial amenajări alei carosabile și pietonale, anexe de tip garaj, car-port, nu include construcții tehnico-edilitare.

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de constructibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate. Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate. Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Pescăruș, prin intermediul drumului de incintă nou propus.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare $R = 6,00$ m
- strada de acces la locuințele propuse va avea următorul profil:
 - o carosabil de 7,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens
 - o alei pietonale de min. 1,00 m amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului
 - o zone verzi de aliniament de max. 1,50 m amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului
- fiecare lot pentru locuințe va avea parcaje asigurate în cadrul parcelei, conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:
 - o pentru locuințele cu suprafața desfășurată a construcției < 120 mp, min. 1 loc parcare/garare
 - o pentru locuințele cu suprafața desfășurată a construcției > 120 mp, min. 2 locuri parcare/garare
- suplimentare locuri parcare cu un spor de 25 % pentru vizitatori în cazul unei dezvoltări rezidențiale cu mai mult de 10 unități locative.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi spre drumul de incintă median nou propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelelor.

Aliniamentul la frontul stradal al **locuințelor înșiruite** și anexe:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Aliniamente la frontul stradal **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Locuințele propuse pe loturi de colț vor avea 2 fațade principale, respectiv cele orientate înspre drumurile existente și propuse.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințele individuale și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate;
- locuințele individuale în regim izolat pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate;
- locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună;
- garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu;
- locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

- amplasare spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura intermediul drumului de incintă nou propus în zona mediană a terenului.

Pentru deservirea rutieră a zonei de locuințe, s-a propus amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Pescăruș cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 7,00 m, cu 2 benzi de circulație. alei pietonale pe ambele părți ale carosabilului, de min. 1,00 m lățime și zone verzi de aliniament de max. 1,50 m lățime. Drumul de incintă va avea prevăzută o zonă de întoarcere autovehicule în zona nordică.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin prezentul PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

A. Loturi locuințe înșiruite:

- front la stradă de minim 8 m;
- suprafața minimă a parcelelor 150 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

B. Loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

- front la stradă de minim 12 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru drumul median de acces și zona verde compactă se va dezmembra un lot de lățime 12,00 m + 16,40 m și lungime medie cca. 72 m, cu suprafața de cca. 872 mp (drum) + 106 mp (zonă verde compactă). Ulterior, această parcelă poate fi dezmembrată în scopul demarcării folosinței: parcelă drum (carosabil și zonă întoarcere, pietonale, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori) și parcelă zonă verde compactă.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe individuale: maxim **P+1E, cu sau fără subsol/demisol, max. 10,50 m la coamă (125,52 NMN), față de cota CTN (115,02 NMN).**

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 1,00**

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

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5 și prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului

pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, astfel:

- pentru locuințele cu suprafața desfășurată de max. 120 mp – min. 1 loc parcare în cadrul lotului aferent
- pentru locuințe cu suprafața desfășurată mai mare de 120 mp – min. 2 locuri parcare în cadrul lotului aferent
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

Locurile de parcare pentru fiecare loturile rezidențiale se vor realiza în perimetrul parcelelor private, fără a afecta domeniul public, cu excepția locurilor de parcare pentru vizitatori. Parcajele private pot fi platforme în aer liber, de tip car-port, garaj propriu-zis, etc. și pot fi amplasate la frontul stradal sau înglobate parțial sau total în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acestora (min. 5,50 m de la frontul stradal pentru locuințe înșiruite, respectiv min. 3,00 m pentru locuințe individuale). Spațiile de garare/parcare de orice tip pot fi amplasate pe limita laterală de proprietate, cu condiția rezolvării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu și obținerii acordului vecinului afectat.

Spații verzi și plantate

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.067 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), pentru asigurarea minimumului de 2 mp/locuitor spațiu verde în zona rezidențială nou creată.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau cu soclu/ gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate (sau retrase față de acestea) acestea pot fi opace.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire înșiruită și individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu sau fără subsol/ demisol – "Lm 35 a,b".

Subunități:

Lm 35a – locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol

Lm 35b – locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol

Cc 35 – drum public – Str. Pescăruș

Cc 35a – drum incintă propus prospect general 12,00 m

Pg 35a – zonă parcaje/ garaje/ car-porturi, etc. pe parcele locuințe

Pg 35b – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)

SP 35a – zone verzi amenajate pe loturi rezidențiale private

SP 35b – zone verzi compacte

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuințe înșiruite și locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, garaje, car-porturi, pergola, filigorii, piscine, etc., zone verzi
- funcțiuni complementare locuirii: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC, servicii asociate locuirii, etc.

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC cu max. 3 angajați, servicii asociate locuirii, etc., amplasate la parterul imobilelor de locuit.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiilor construcției pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare care, prin specificul lor, generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, producție poluantă, comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

2.6. Interdicții permanente

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lm 35 a,b – locuințe înșiruite și locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (S = 3.155 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,00
- Regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 35 % în cadrul loturilor rezidențiale private, respectiv zonă verde compactă pentru asigurarea unui spațiu de recreere de min. 2 mp/locuitor.

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 35 a,b)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuințe înșiruite și locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise/ funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, garaje, car-porturi, pergile, filigorii, etc., zone verzi

- funcțiuni complementare locuirii: birouri profesii liberale, mic comerț de tip ABC, servicii asociate locuirii, etc.

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurilor toxice, industrie poluantă
- comerț general, alimentație publică, spălătorie auto

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim P+1E cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, măsurate față de cota CTN = 115,02 NMN

Regim de aliniere:

- aliniamentul stradal este considerat a fi înspre de incintă propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelelor nou create
- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al **locuințelor înșiruite** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) **locuințe individuale** și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate. Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate. Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Locuințele înșiruite și individuale propuse vor fi retrase față de limita posterioară de proprietate min. 3,00 m, cu excepția anexelor parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limitele de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau de-a lungul drumului median nou propus este interzisă.
- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:
 - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 35,00% pe loturile rezidențiale propuse
- de-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), care să asigure min. 2 mp/locuitor

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,00

Subunități:

Lm 35a – locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol

- destinație: locuințe înșiruite P+1E (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)
- ocupă zona sudică și mediană a amplasamentului

Lm 35b – locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol

- destinație: locuințe individuale în regim izolat sau cuplat P+1E (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)
- ocupă zona nordică a amplasamentului

Cc 35 – drum public Str. Pescăruș

- carosabliul median nou propus va fi racordat la carosabilul existent
- se interzice scurgerea apelor pluviale pe drumul public Str. Pescăruș de pe pantele drumului nou propus

Cc 35a – drum incintă propus prospect general 12,00 m

- prospect general 12,00 m, cu buclă întoarcere spre nord, unde prospectul general este de cca. 16,40 m
- Prospectul de 12,00 m are următoarele componente:
 - carosabil cu câte o bandă de circulație pe sens 7,00 m
 - alee pietonală 1,00 m ÷ 1,20 m pe ambele părți ale drumului
 - zonă verde cca. 1,30 m ÷ 1,50 m pe ambele părți ale drumului
- nu se vor parca autovehicule pe partea carosabilă

Pg 35a – zonă parcaje/ garaje/ car-porturi, etc. pe parcele locuințe

- pentru asigurarea parcajelor se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:
 - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
 - pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se vor autoriza construcții de tip garaj, car-port, etc., care pot fi înglobate parțial sau total în volumul locuințelor sau amplasate alipit acestora, până la limita de proprietate de la frontul stradal sau pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat

Pg 35b – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)

- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje), în zona buclei de întoarcere, pe terenul destinat drumului median, ce va fi cedat domeniului public
- numărul parcajelor vizitatori va fi corelat cu cel al loturilor rezidențiale rezultate

SP 35a – zone verzi amenajate pe loturi rezidențiale private

- se pot autoriza pe zonele verzi dinspre limita posterioară de proprietate construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară sau până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 4,50 m
- se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.104 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:
 - min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

SP 35b – Zone verzi compacte

- se va amenaja o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), care va asigura min. 2 mp zonă verde/locuitor.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Arh. **1a Balogh**



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Dituș nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. JO2/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

LOCUIŢE FAMILIALE

Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39

TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA

170/2023

PUZ

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIŢE FAMILIALE**
- Amplasament: jud. Arad, Mun. Arad, Str. Pescăruș nr. 33-39
- Număr proiect: 170/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

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

a. După aprobarea în C.L.M. Arad a prezentului P.U.Z., se vor solicita Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat aug. 2025 – dec. 2027.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) dezmembrare parcele existente în 15 loturi – propunerile de dezmembrare ilustrate în planșe sunt maxime, acestea pot fi modificate, cu respectarea condițiilor privind parcelarea, prevăzute în RLU:
 - 1 lot drum acces cu: alee carosabilă, alee pietonale, zone verzi de aliniament și zonă verde compactă (acesta poate fi ulterior dezmembrat distinct conform folosinței – drum, respectiv zonă verde compactă)
 - max. 14 loturi rezidențiale – locuințe înșiruite și individuale în regim izolat sau cuplat
- I. sistematizarea verticală a terenului
- II. dotări tehnico-edilitare și extindere rețele edilitare apă-canal, energie electrică, gaze naturale și branșamente/ racorduri tehnico-edilitare, după caz
- III. amenajare drum cu o bandă de circulație pe sens, alee pietonală, zone parcaje vizitatori, zone verzi de aliniament și zonă verde compactă – acestea se vor executa parțial într-o primă fază (piatră spartă), urmând a fi finalizate cu finisajele corespunzătoare după execuția extinderilor de rețele de-a lungul drumului median și a branșamentelor pentru locuințele propuse și execuția a min. 80 % din locuințele propuse
- IV. construcții noi: locuințe înșiruite și individuale cu regim maxim de înălțime P+1, garaje, pergole, filigorii, piscine, etc.
- V. carosabil de incintă, parcaje/garaje, alee pietonale în cadrul loturilor rezidențiale
- VI. împrejmuire terenuri private

- VII. amenajare zone verzi pe loturi rezidențiale.
- b. Obținere Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări prezentate la pct. a) – estimat sept. 2025 – martie 2028
- c. Obținere Autorizații de Construcție pentru **drum median – lucrări provizorii (etapa 1 – amenajare drum piatră spartă), extindere utilități** – estimat oct. 2025 – dec. 2028
- d. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **drum median – lucrări provizorii (etapa 1 – amenajare drum piatră spartă) și extindere utilități** – estimat feb. 2025 – sept. 2027
- e. Încheiere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru **drum median – lucrări provizorii (etapa 1 – amenajare drum piatră spartă) și extindere utilități** – estimat iunie 2026 – dec. 2028
- f. Recepție lucrări **drum median – lucrări provizorii (etapa 1 – amenajare drum piatră spartă) și extindere utilități** necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat sept. 2027 – dec. 2028
- g. Obținere Autorizații de Construcție pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** – estimat oct. 2025 – oct. 2028
- h. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** – estimat nov. 2025 – oct. 2028
- i. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție pentru **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** – estimat oct. 2025 – dec. 2027
- j. Recepție lucrări necesare investiției **construcții noi (locuințe, anexe, etc.), organizare de șantier, dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețele edilitare** și întabulare în Cartea Funciară – estimat ian. 2026 – aug. 2028.

Toate lucrările menționate mai sus se vor executa din fonduri private, iar extinderea, respectiv bransarea/ racordarea la utilitățile publice (după caz) se va finanța de către investitor sau distribuitor/ operator, conform ordinelor ANRE în vigoare.

Lucrările etapa 2 drum median, finisaj elemente prospect stradal și zonă verde compactă se vor autoriza și recepționa după execuția a min. 80 % din construcțiile/ locuințele propuse a fi amenajate în zona studiată. Aceasta etapă nu condiționează sub nici o formă recepția lucrărilor menționate la pct. f) și j).

Însușit:

TOPE

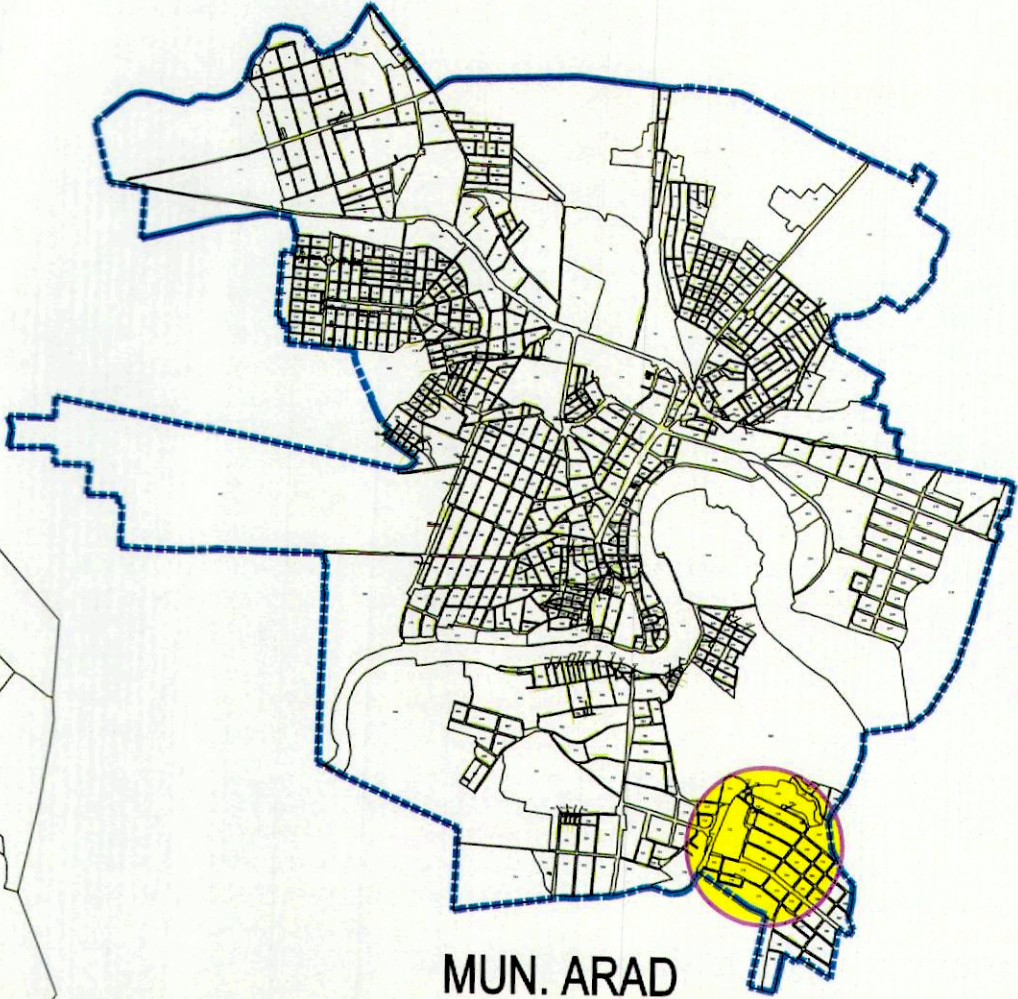
Întocmit:

Arh. GH DORIANA



TOPE Daniela-Florina

INCADRARE IN ZONA



MUN. ARAD

LEGENDA:

LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp
ARAD, STR. PESCARUS NR. 35 - 39
conf. CF 362713 si 362714 Arad



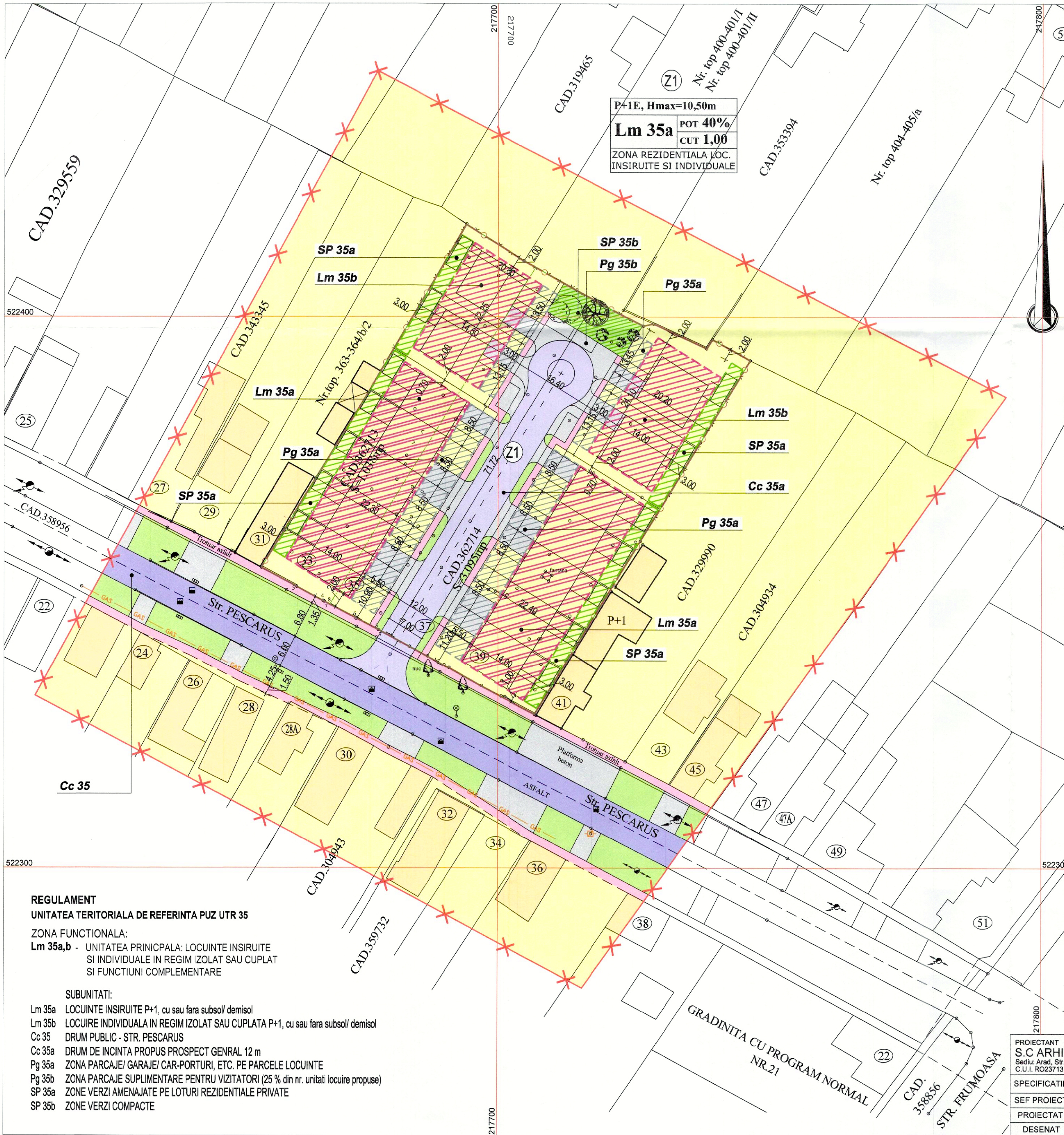
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA		Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	Scara:	LOCUINTE FAMILIALE	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	1:10.000	Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	Data:	INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	mai 2025		01 S



- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUASA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
 - ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
 - STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
 - PLATFORME ACCES SI PARCAJE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL



PROIECTANT GENERAL S.C ARCHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 D.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	SF ²	^TURA
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	Scara: 1:500	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH	Data: mai 2025	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH		Plansa nr. 01 A



P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40%
 CUT 1,00
 ZONA REZIDENTIALA LOC.
 INSIRUIE SI INDIVIDUALE

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
 - LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
 - ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
 - ZONA LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ANEXE PROPU SA
 - STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
 - STRAZI PROPU SE IN INCINTA REGLEMTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
 - PLATFORME ACCES SI PARCAJE
 - ALEI PIETONALE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
 - ZONE VERZI PE PARCELE PRIVATE
 - PERIMTRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
 - PERIMTRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
 - ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMTRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
 - PERIMTRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILGORIE, PERGOLA, PISCINA, ETC.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 15.800 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	26,16	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	9.335	59,08	12.490	79,05
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	2.332	14,76	3.204	20,28
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	0,67
TOTAL GENERAL	15.800	100%	15.800	100%

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

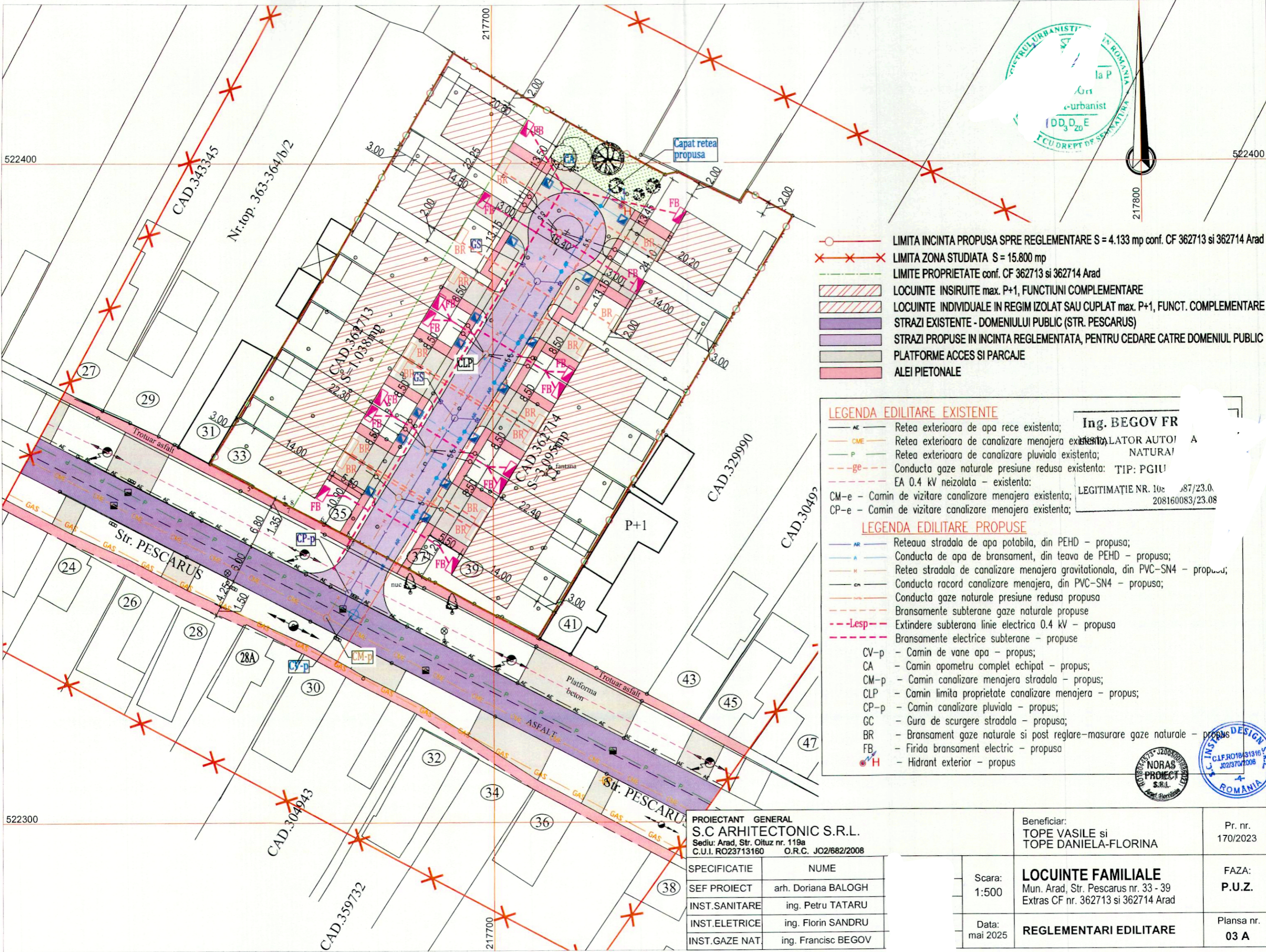


P.O.T. maxim 40,00 %
 C.U.T. maxim 1,00

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA PUZ UTR 35
 ZONA FUNCTIONALA:
Lm 35a,b - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUINTE INSIRUIE SI INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI:
 Lm 35a LOCUINTE INSIRUIE P+1, cu sau fara subsol/ demisol
 Lm 35b LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLATA P+1, cu sau fara subsol/ demisol
 Cc 35 DRUM PUBLIC - STR. PESCARUS
 Cc 35a DRUM DE INCINTA PROPU SPECT GENRAL 12 m
 Pg 35a ZONA PARCAJE/ GARAJE/ CAR-PORTURI, ETC. PE PARCELE LOCUINTE
 Pg 35b ZONA PARCAJE SUPPLEMENTARE PENTRU VIZITATORI (25 % din nr. unitati locuire propuse)
 SP 35a ZONE VERZI AMENAJATE PE LOTURI REZIDENTIALE PRIVATE
 SP 35b ZONE VERZI COMPACTE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	AT	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		
DESEANAT	arh. Doriana BALOGH		
		Data: mai 2025	
		LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Plansa nr. 02 A



- — LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ✕ — LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- — — — — LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ▨ — LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▨ — LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- — STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- — STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- — PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- — ALEI PIETONALE

Ing. BEGOV FR
 ARHITECTURA
 CONSULTANT AUTO
 CONSULTANT NATURAL
 TIP: PGIU
 LEGITIMATIE NR. 108 / 87/23.0.
 208160083/23.08

LEGENDA EDILITARE EXISTENTE

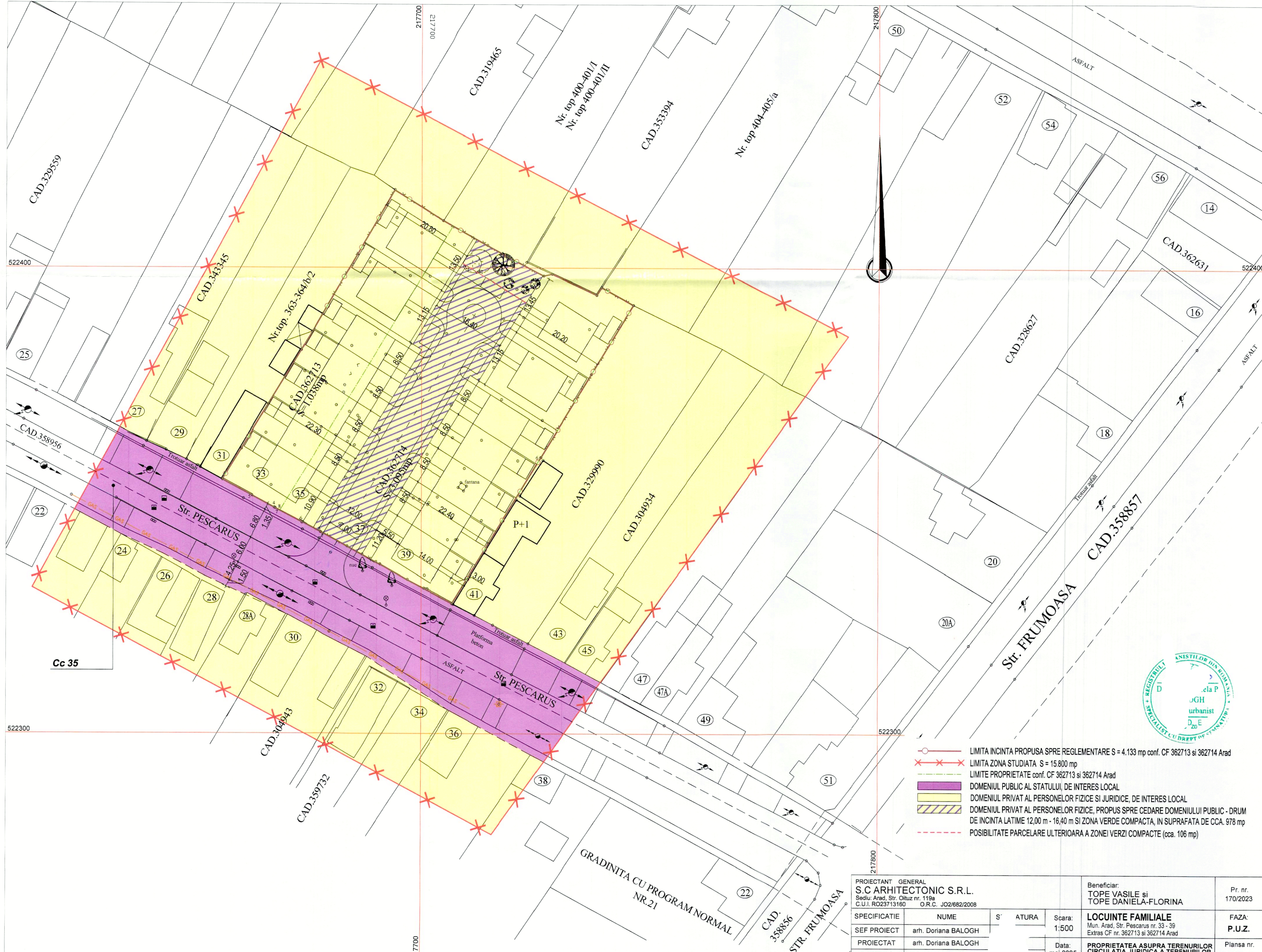
- AE — Retea exterioara de apa rece existenta;
- CME — Retea exterioara de canalizare menajera existenta;
- P — Retea exterioara de canalizare pluviala existenta;
- ge — Conducta gaze naturale presiune redusa existenta;
- EA 0.4 kV neizolata — existenta;
- CM-e — Camin de vizitare canalizare menajera existenta;
- CP-e — Camin de vizitare canalizare menajera existenta;

LEGENDA EDILITARE PROPUSE

- AR — Reteaua stradala de apa potabila, din PEHD — propusa;
- A — Conducta de apa de bransament, din teava de PEHD — propusa;
- H — Retea stradala de canalizare menajera gravitationala, din PVC-SN4 — propusa;
- S — Conducta racord canalizare menajera, din PVC-SN4 — propusa;
- — — — — Conducta gaze naturale presiune redusa propusa
- — — — — Bransamente subterane gaze naturale propuse
- - - - - Extindere subterana linie electrica 0.4 kV — propusa
- - - - - Bransamente electrice subterane — propuse
- CV-p — Camin de vane apa — propus;
- CA — Camin apometru complet echipat — propus;
- CM-p — Camin canalizare menajera stradala — propus;
- CLP — Camin limita proprietate canalizare menajera — propus;
- CP-p — Camin canalizare pluviala — propus;
- GC — Gura de scurgere stradala — propusa;
- BR — Bransament gaze naturale si post reglare-masurare gaze naturale — propus
- FB — Firida bransament electric — propusa
- H — Hidrant exterior — propus

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008	
SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU
INST.ELETRICE	ing. Florin SANDRU
INST.GAZE NAT	ing. Francisc BEGOV

Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA		Pr. nr. 170/2023
Scara: 1:500	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
Data: mai 2025	REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A



- LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 și 362714 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 și 362714 Arad
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE ȘI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE, PROPUȘ SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC - DRUM DE INCINTA LATIME 12,00 m - 16,40 m ȘI ZONA VERDE COMPACTA, ÎN SUPRAFAȚA DE CCA. 978 mp
- POSIBILITATE PARCELARE ULTERIOARA A ZONEI VERZI COMPACTE (cca. 106 mp)



PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA		Pr. nr. 170/2023	
SPECIFICATIE	NUME	S	ATURA	Scara:	LOCUINTE FAMILIALE	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			1:500	Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 și 362714 Arad	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Data:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Planșa nr.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			mai 2025	CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	04 A



- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- x—x—x—x— LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
- ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

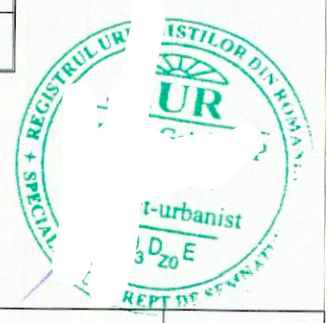
BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

P.O.T. maxim 40,00 %
C.U.T. maxim 1,00

Z1
P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40%
CUT 1,00
ZONA REZIDENTIALA LOC. INSIRUIE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Ortuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2682/2008	Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Dorian BALOGH arh. Dorian BALOGH arh. Dorian BALOGH	i: ~0 Data: mai 2025
Locuinta Familiale Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad		FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 06 A
POSIBILITATE DE MOBILARE *PLANSĂ CU TITLU DE SUGESTIE		





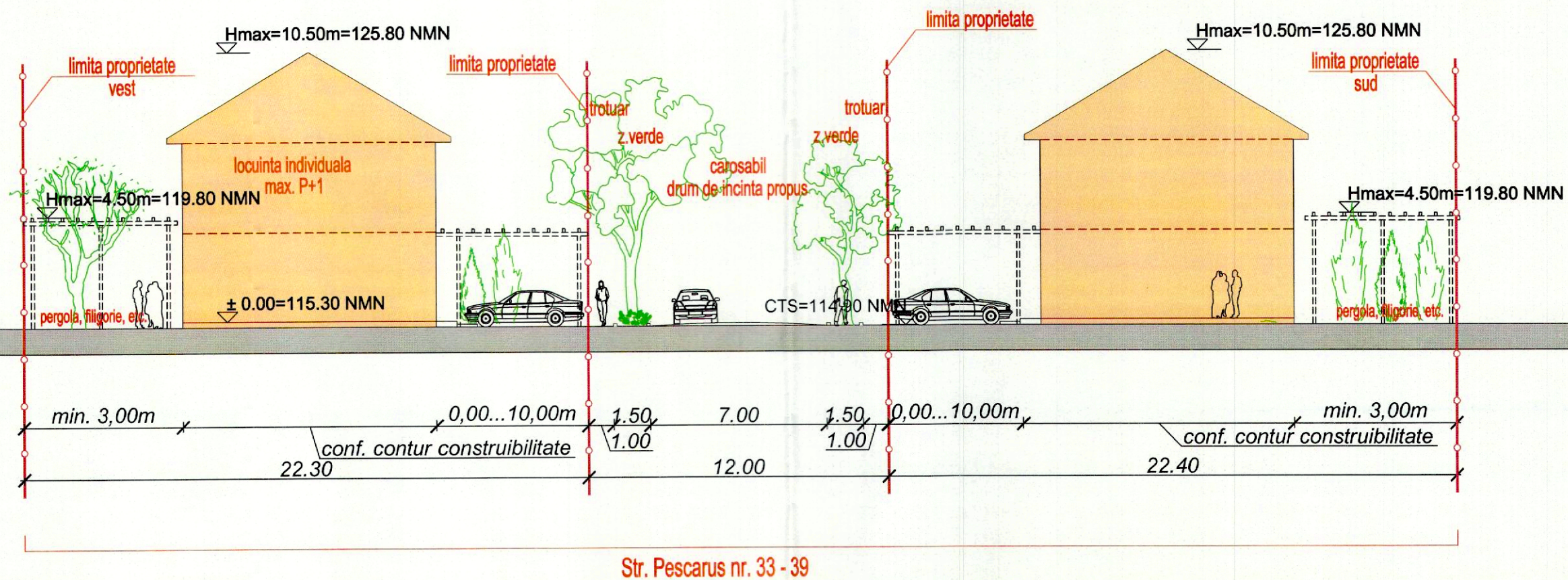
STUDIU OPORTUNITATE LOCUINTE FAMILIALE

Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33-39

5 ILUSTRARE URBANISTICA



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA		Pr. nr. 170/2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATUR	Sec	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			Data: 10v. 2023	Plansa nr. 05 A




PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 Tel. 0726 375 327		Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:100	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	Data: mai 2025	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	SECTIUNE TRANSVERSALA	Plansa nr. 07 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 362713 Arad

Nr. cerere	66701
Ziua	02
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100189995359	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PESCARUS, Nr. 33-39

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	362713	1.038	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa si zid

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
103490 / 02/09/2022		
Act Notarial nr. 617, din 02/09/2022 emis de Pascalau Sorina Luminita;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 362713 a imobilului cu numarul cadastral 362713 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 360467 inscris in cartea funciara 360467;	A1
Act Notarial nr. 336, din 05/05/2022 emis de Gagea Laura Nicoleta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEsuccesiune in rangul inch. nr. 136105/2021, inch. nr. 1811/1989, inch. nr. 122497/2019, cu titlu de iesire din indiviziune in rangul inch. nr. 136105/2021, inch. nr. 122497/2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 813/4132 1) TOPE DANIELA FLORINA , bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 360467/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 56412 din 06/05/2022;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in rangul inch. nr. 135609/2021, inch. nr. 23744/2019, inch. nr. 135733/2021, inch. nr. 9761/2003, inch. nr. 162621/2021, inch. nr. 75268/2011, inch. nr. 87433/2011, cu titlu de iesire din indiviziune in rangul inch. nr. 162621/2021, inch. nr. 15854/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 3319/4132 1) TOPE VASILE , si sotia 2) TOPE DANIELA FLORINA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 360467/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 56412 din 06/05/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

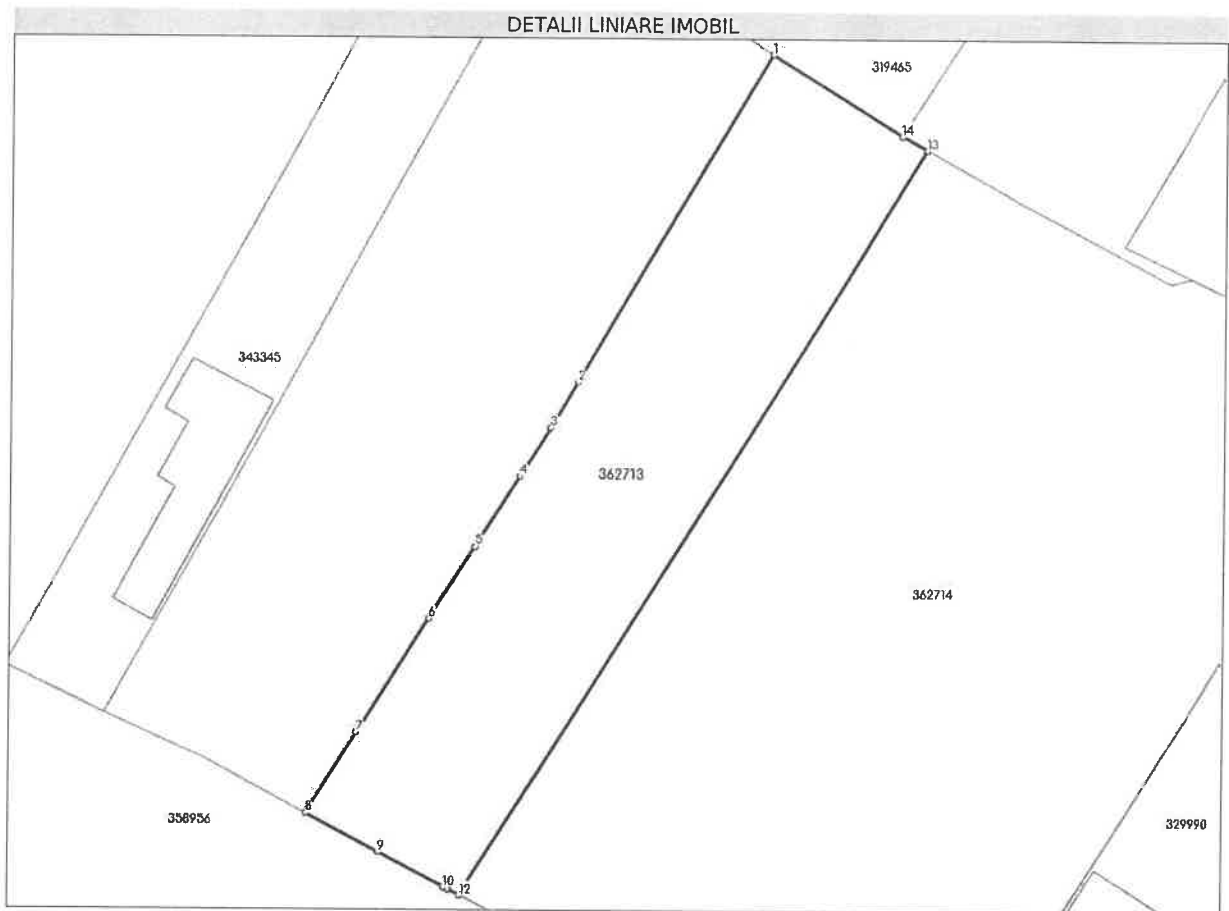
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
362713	1.038	Imobil împrejmuit partial cu gard de plasa si zid

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.038	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	31.037
2	3	4.356
3	4	4.67
4	5	6.793
5	6	6.935
6	7	11.09

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	7.874
8	9	6.823
9	10	6.054
10	11	0.355
11	12	1.053
12	13	71.92
13	14	2.39
14	1	12.571

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/06/2025, 12:37

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 362714 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str PESCARUS, Nr. 33-39

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	362714	3.095	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa si zid

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
103490 / 02/09/2022		
Act Notarial nr. 617, din 02/09/2022 emis de Pascalau Sorina Luminita;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 362714 a imobilului cu numarul cadastral 362714 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 360467 inscris in cartea funciara 360467;	A1
Act Notarial nr. 336, din 05/05/2022 emis de Gagea Laura Nicoleta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEsuccesiune in rangul inch. nr. 136105/2021, inch. nr. 1811/1989, inch. nr. 122497/2019, cu titlu de iesire din indiviziune in rangul inch. nr. 136105/2021, inch. nr. 122497/2019, dobandit prin Conventie, cota actuala 813/4132 1) TOPE DANIELA FLORINA , bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 360467/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 56412 din 06/05/2022;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in rangul inch. nr. 135609/2021, inch. nr. 23744/2019, inch. nr. 135733/2021, inch. nr. 9761/2003, inch. nr. 162621/2021, inch. nr. 75268/2011, inch. nr. 87433/2011, cu titlu de iesire din indiviziune in rangul inch. nr. 162621/2021, inch. nr. 15854/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 3319/4132 1) TOPE VASILE , si sotia 2) TOPE DANIELA FLORINA , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 360467/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 56412 din 06/05/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
362714	3.095	Imobil imprejmuit partial cu gard de plasa si zid

* 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	curti constructii	DA	3.095	-	-	-	Lot 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	71.92
3	4	4.656
5	6	2.283
7	8	3.487
9	10	0.404
11	12	2.854

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	5.2
4	5	4.36
6	7	3.71
8	9	0.419
10	11	3.915
12	13	4.282

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	7.065
15	16	38.356
17	18	1.969
19	20	4.53
21	22	8.347
23	1	8.75

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	36.885
16	17	7.921
18	19	6.249
20	21	1.878
22	23	5.449

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/06/2025, 12:37

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 414 / 2025

Întocmit astăzi, **28/02/2025**, privind cererea **17863** din **11/02/2025** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- 1. Beneficiar:** TOPE VASILE
- 2. Executant:** Lazar Dorel Ionel
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC - PUZ
- 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
PLAN	10.02.2025	înscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
ANEXA 23	10.02.2025	înscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
CERTIFICAT	16.08.2023	act administrativ	PRIMARIA ARAD
INVENTAR	10.02.2025	înscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE
MEMORIU	10.02.2025	înscris sub semnatura privata	TOPO SERVICE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 414 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ – LOCUINTE FAMILIALE, UAT ARAD, JUDEȚUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 4133 mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr.362713 - Arad si nr.362714 - Arad, situatE in intravilanul Mun. Arad, str. Pescarus, nr. 33-39, UAT Arad

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 1263/16.08.2023

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

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
362713	Avertizare	Receptia 17863/11.02.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 362713 pe o suprafata de 1038 mp!
362714	Avertizare	Receptia 17863/11.02.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 362714 pe o suprafata de 3095 mp!
-	Avertizare	Receptia 17863/11.02.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 9262

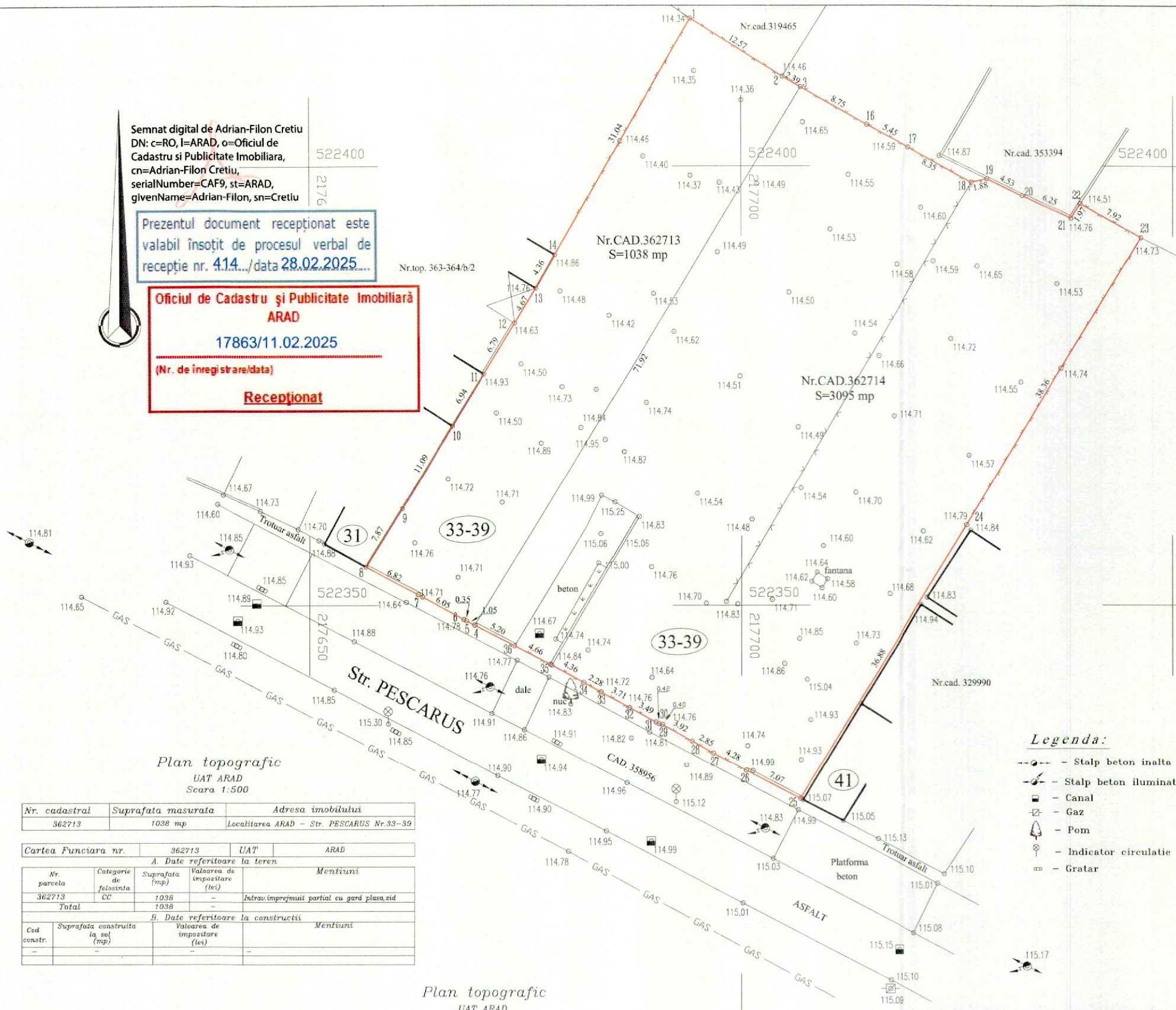
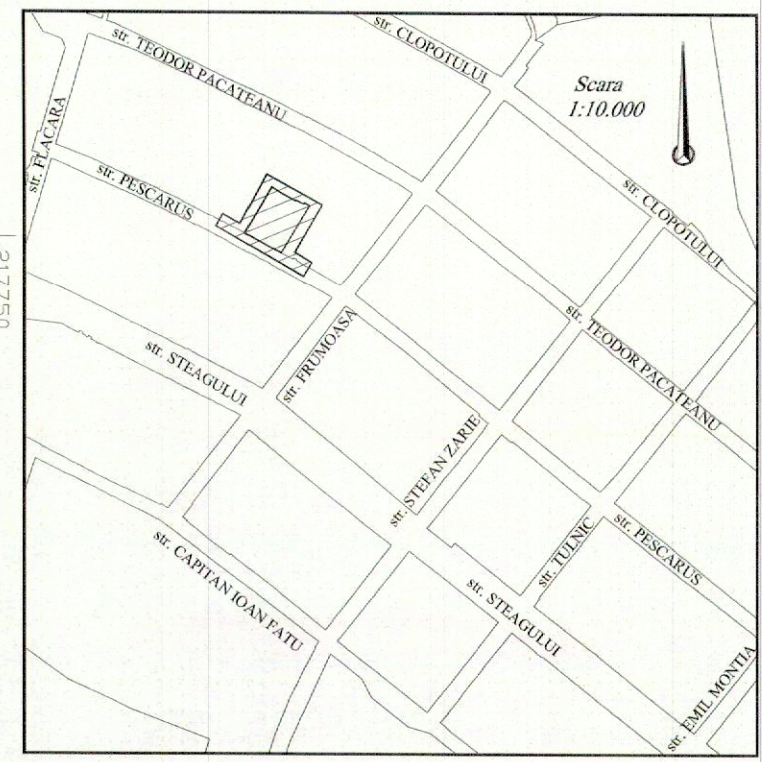
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIAN FILOŢ CREȚIU
Semnat digital de Adrian-Filon
Crețiu
DN: c=RO, l=ARAD, o=Oficiul
de Cadastru și Publicitate
Imobiliara, cn=Adrian-Filon
Crețiu, serialNumber=CAF9,
st=ARAD, givenName=Adrian-
Filon, sn=Crețiu

Semnat digital de Adrian-Filon Cretiu
 DN: c=RO, l=ARAD, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Adrian-Filon Cretiu, serialNumber=CAF9, st=ARAD, givenName=Adrian-Filon, sn=Cretiu

Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 414.../data 28.02.2025....

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 17863/11.02.2025
 (Nr. de înregistrare/data)
Recepționat



Contur CAD.362713 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
1	522416.7016	217694.0948	12.371	135.1354
2	522410.1107	217704.7990	2.390	132.3574
3	522408.9475	217706.8870	71.920	235.2044
4	522347.7465	217669.1122	1.053	330.1601
5	522348.2270	217668.1750	0.355	331.2677
6	522348.3942	217667.8624	6.054	331.2719
7	522351.2500	217662.5240	6.823	330.8437
8	522354.4280	217656.4660	7.874	35.7439
9	522361.0926	217660.6781	11.090	35.2872
10	522370.5225	217666.5153	6.935	35.2875
11	522376.4193	217670.1656	6.793	35.2866
12	522382.1951	217673.7409	4.670	35.2879
13	522386.1661	217676.1991	4.356	33.7470
14	522389.9245	217678.4017	0.000	0.0000
1	522416.7016	217694.0948		

Suprafata = 0.1038 Ha. - 1038.1604 Mp.

Contur CAD.362714 :

Nr.Pct.	Coordonata X	Coordonata Y	Distanța	Directie
16	522408.9475	217706.8870	8.750	132.3570
17	522402.1281	217719.3404	8.347	131.1504
18	522398.2050	217726.7077	1.878	86.2766
19	522398.6067	217728.5422	4.530	127.8195
20	522396.6897	217732.6462	6.249	127.8199
21	522394.0450	217738.3080	1.969	36.7421
22	522395.6953	217739.3823	7.921	132.0481
23	522391.8740	217746.3210	38.356	235.2042
24	522359.2344	217726.1751	36.885	235.2044
25	522327.8470	217706.8020	7.065	330.3597
26	522331.0940	217700.5271	4.282	330.4004
27	522333.0620	217696.7240	2.854	332.3319
28	522334.4499	217694.2303	3.915	332.3309
29	522336.3540	217690.8090	0.404	315.2898
30	522336.4500	217690.4170	0.419	331.6428
31	522336.6499	217690.0483	3.487	331.6409
32	522338.3124	217686.9836	3.710	331.6420
33	522340.0814	217683.7223	2.283	331.6407
34	522341.1700	217681.7156	4.360	331.6419
35	522343.2490	217677.8830	4.656	330.1710
36	522345.3740	217673.7400	5.201	330.1584
4	522347.7465	217669.1122	0.000	0.0000
3	522408.9475	217706.8870		

Suprafata = 0.3095 Ha. - 3094.5986 Mp.

- Legenda:**
- Stalp beton inalta tensiune
 - Stalp beton iluminat
 - Canal
 - Gaz
 - Pom
 - Indicator circulatie
 - Gratar

Plan topografic UAT ARAD Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
362713	1038 mp	Localitatea ARAD - Str. PESCARUS Nr.33-39

Cartea Funciara nr.	362713	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	362713	CC	1038
Categorie de folosinta	CC		
Suprafata (mp)	1038		
Valoarea de impozitare (lei)	-		
Mentiiuni	Intrav.imprejmuit partial cu gard piasa,zid		
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	-		
Suprafata construita la sol (mp)	-		
Valoarea de impozitare (lei)	-		
Mentiiuni			

Plan topografic UAT ARAD Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
362714	3095 mp	Localitatea ARAD - Str. PESCARUS Nr.33-38

Cartea Funciara nr.	362714	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	362714	CC	3095
Categorie de folosinta	CC		
Suprafata (mp)	3095		
Valoarea de impozitare (lei)	-		
Mentiiuni	Intrav.imprejmuit partial cu gard piasa,zid		
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	-		
Suprafata construita la sol (mp)	-		
Valoarea de impozitare (lei)	-		
Mentiiuni			

EXECUTANT: S.C.TOPO SERVICE S.R.L. ARAD B-dul.:Vasile Milea 33/35 Tel.:253008		BENEFICIAR: TOPE DANIELA FLORINA TOPE VASILE		PLANSĂ 01
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNTATURA	Scara	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.- LOCUINTE FAMILIALE Loc. ARAD - Str. PESCARUS Nr.33-39
Masurat	Lazar Dorel	Dorel	1:500	
Redactat	Pasca Lucian	-lonel	Data	
Desenat	Lazar Alexandra	Lazar	FEB 2025	
Verificat	Lazar Dorel		X,Y sistem STEREO'70 Z = M.N	

Ca urmare a cererii adresate de TOPE VASILE și TOPE DANIELA - FLORINA, înregistrată cu nr. 100901 din 12.12.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 5039 din data de 22.01.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 15 din 12.08.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „LOCUINȚE FAMILIALE”, amplasament - intravilan Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 – Arad, cu o suprafață totală de 4.133,00 mp.

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

- **la nord :** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319465 – Arad, strada Teodor Păcăteanu, nr. 42, teren identificat prin nr. administrativ 44 - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin nr. administrativ 44/A - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin C.F. nr. 353394 – Arad, strada Teodor Păcăteanu nr. 46, teren identificat prin nr. administrativ 48 - strada Teodor Păcăteanu;
- **la vest :** teren proprietate privată, strada Pescăruș, nr. 31;
- **la est :** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 329990 – Arad, strada Pescăruș, nr. 41;
- **la sud :** strada Pescăruș, identificată prin C.F. 358956 – 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:** teren situat în U.T.R. 35, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **destinația stabilită prin P.U.G.:** în U.T.R. nr. 35 – LMr35g – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- **folosința actuală:** Curți construcții, suprafața totală de 4.133,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** locuire unifamilială – clădiri înșiruite, izolate sau cuplate și funcțiuni complementare;

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,0;
- Regimul de înălțime maxim propus este de: S+P+1E, cu o înălțime maximă propusă de 10,50 metri.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1263 din 16.08.2023.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 19.12.2023.

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

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

5. Capacitățile de transport admise

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

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

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 1263 din 16.08.2023.

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

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

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

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

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

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

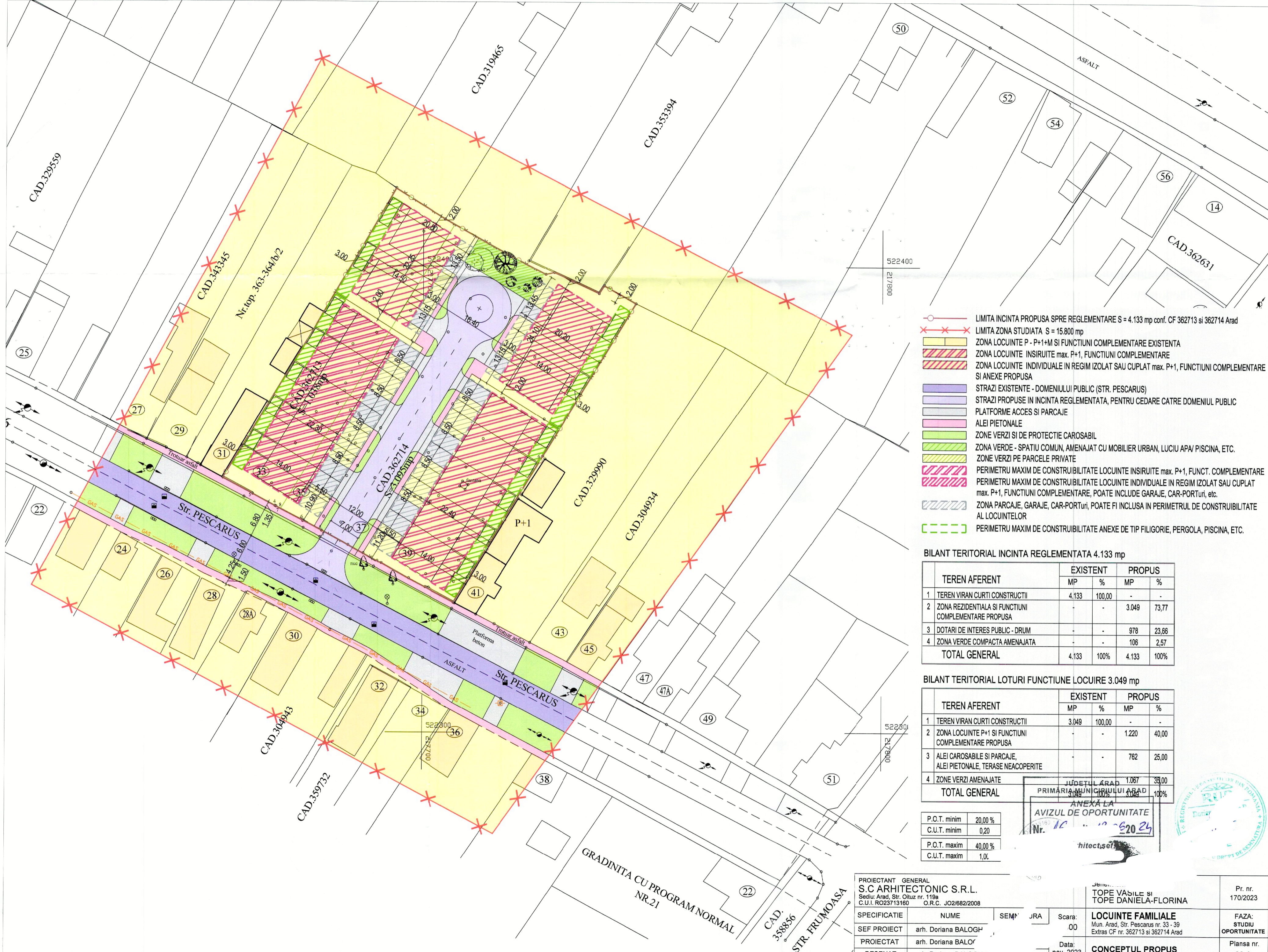
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1263 din 16.08.2023, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 19.12.2023.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

/dact/2ex/CG/BI

-MIA -A5-12



- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- x—x— LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- ZONA LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ANEXE PROPU SA
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPU SE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- ZONE VERZI PE PARCELE PRIVATE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
- ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, ETC.

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	3.049	73,77
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	978	23,86
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,57
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.049 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.049	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	1.220	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	762	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.067	35,00
TOTAL GENERAL	3.049	100%	3.049	100%

P.O.T. minim	20,00 %
C.U.T. minim	0,20
P.O.T. maxim	40,00 %
C.U.T. maxim	1,00

JUDETUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
 ANEXA LA
 AVIZUL DE OPORTUNITATE
 Nr. 10 / 2024



PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Scara: 1:100	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMPL	JRA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		
TOPE VASILE SI TOPE DANIELA-FLORINA		LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: STUDIU OPORTUNITATE
STR. FRUMOASA NR.21		CONCEPTUL PROPUS	Plansa nr. 02 A
GRADINITA CU PROGRAM NORMAL		Data: nov. 2023	

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

- Întocmire PUZ și RLU – Locuințe familiale
- Amplasament - intravilan municipiul Arad, str. Pescăruș nr.33-39
- Beneficiar: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR D.Balogh, proiect nr.170//2023

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

- Prin adresa nr. 100901/12.12.2023 și completările depuse cu nr.5039/22.01.2024 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 30.01.2024-08.02.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 30.01.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 19.12.2023.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Cîrriariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		3 FEB. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		12.02.2024

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

- Întocmire PUZ și RLU – Locuințe familiale
 - Amplasament - intravilan municipiul Arad, str. Pescăruș nr.33-39
 - Beneficiar: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
 - Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR D.Balogh, proiect nr.170//2023
1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
 -
 -
 -
 2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
 3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
 4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	30.01.2024-08.02.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

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



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

Nr. ad. 82642/AS/ 20.11.2024

Spre știință,
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Mun. Arad, Str. Oituz, Nr. 119A, Jud. Arad
dorianasg@yahoo.com

Către,
TOPE VASILE și TOPE DANIELA-FLORINA,

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "LOCUINȚE FAMILIALE"**, amplasament Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Pescăruș, Nr. 33-39, pe parcelele identificate în extrasele C.F. nr. 362713 – Arad și C.F. nr. 362714 – Arad, cu o suprafață totală de 4.133 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor,

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 17.10.2024, membrii comisiei CTATU au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, va respecta următoarele:

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

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

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		18 NOV. 2024
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		15.11.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.82642 /AS/ 20.11.2024

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Locuințe familiale

Amplasament: - municipiul Arad, str.Pescăruș nr.33-39, CF 362713, CF 362714

Beneficiari: Tope Vasile și Tope Daniela-Florina

Proiectant: - SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR Doriana Balogh, proiect nr. 170/2023

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.82642/01.10.2024 și adresa Direcției Venituri nr.ad. 85533/15.10.2024 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 23.10.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 23.10.2024-06.11.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Teodor Păcățeanu nr.42, 44, 44A, 46, 48, str.Pescăruș nr.31, 41 și 41A, 26, 28, 28A, 30, 32, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Șorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	semnătura/	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		15.11.2024

Red. A.G./2ex



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 6199 din 02.04.2025

Ca urmare a notificării adresată de **ȚOPE VASILE ȘI ȚOPE DANIELA FLORINA**

privind planul „Elaborare PUZ și RLU - LOCUINȚE FAMILIALE”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 362713, 362714 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 421/R/2081 din 06.02.2025, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 05.03.2025 și a completărilor ulterioare;

- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus **Elaborare PUZ și RLU - LOCUINȚE FAMILIALE**”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 362713, 362714 Arad, titular **ȚOPE VASILE ȘI ȚOPE DANIELA FLORINA**, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

Amplasamentul în suprafață de 4.133 mp se situează în intravilanul Municipiului Arad - cartierul Sânicolaul Mic, UTR nr. 35 -subzona LMr 35g (conform PUG Arad aprobat), într-o zonă predominant rezidențială.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- dezmembrare loturi pentru drum și loturi rezidențiale;
- construcții noi;
- locuințe înșiruite și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/demisol;
- locuințe individuale în regim izolat și cuplat și funcțiuni complementare, cu regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/demisol;
- anexe Parter de tip pergolă, filigorie, piscină, etc.;
- dotări tehnico-edilitare;
- sistematizarea verticală a terenului;
- drum de incintă;
- accese carosabile, platforme carosabile/ parcaje de incintă, alei pietonale;

- spații parcare/garare autovehicule (Parter) aferente zonei rezidențiale;
- împrejmuire terenuri;
- amenajare zone verzi.

Bilanț teritorial

Nr. crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01	Teren viran (curți construcții în intravilan)	4.133	100		
02	Zonă rezidențială și funcțiuni complementare	-	-	3.155	76,34
03	Dotări de interes public - drum (carosabil, pietonale, accese auto, zone verzi de aliniament)	-	-	872	21,10
04	Zonă verde compactă amenajată	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL		4.133	100	4.133	100

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă existentă pe str. Pescăruș și realizarea a câte unui bransament de apă din rețeaua extinsă și montarea câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Apele uzate igienico-sanitare provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe str. Pescăruș.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot. Apele pluviale provenite de pe suprafața drumului median propus vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de cămine și deversate în canalizarea pluvială publică existentă de-a lungul Str. Pescăruș. Apele pluviale deversate vor corespunde NTPA 001/2005.

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

Energia termică în zonă, de-a lungul Str. Pescăruș, există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă. Se va extinde conducta existentă de gaze naturale de pe Str. Pescăruș, respectiv se propune câte un bransament de gaze și câte un post de reglare-măsurare pentru fiecare imobil de-a lungul drumului de incintă propus.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.104 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp).

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

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

În prezent folosința actuală a terenului (conform CU nr. 273/27.02.2024, în temeiul reglementărilor P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. nr.588/14.11.2023) este curți construcții, proprietăți private în intravilan, subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Vecinătățile incintei sunt:

- sud: Str. Pescăruș și zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- vest și est: zonă rezidențială locuințe individuale, grădini
- nord: grădini ale locuințelor de pe Str. Teodor Pacateanu.

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

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

d) **Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

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

e) **Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);**

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

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

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

a) **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

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

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

b) **Natura cumulativă a efectelor**

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

c) **Natura transfrontieră a efectelor**

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

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

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

Pentru acest plan s-a emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad *Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 29 /06.02.2025*, în care se menționează că "planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

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

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, pe o suprafață de 4.133 mp.

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

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

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

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică folosirea terenului în vederea realizării unei zone rezidențiale cu locuințe tip condominiu, conform Avizului de oportunitate nr.16/12.06.2024, emis de Primăria Arad.

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

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

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe amplasament (acoperișuri, trotuare, parcaje), vor fi colectate și deversate la nivelul solului. Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția calității aerului:

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

Protecția solului și a subsolului:

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

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire:

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

Protecția biodiversității:

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

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

Parcaje

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

- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon;

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

Se vor respecta prevederile:

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

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

- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;

- 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 și completările ulterioare;

- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;

- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

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

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;

- Certificat de urbanism nr. 1263 din 16.08.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;

- Memoriu de prezentare, elaborat de SC ARHITECTONIC SRL;

- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;

- Dovadă achitare tarif procedură cu OP nr.95 din 04.02.2025;

- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentantul societății în data de 04.02.2025;

- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprezentat în 04.02.2025;

- Aviz de oportunitate nr.16 din 12.06.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;

- Extrase Carte Funciară, eliberate de OCPI Arad;

- Proces verbal nr. 4073/05.03.2025, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit;

- Punct de vedere exprimat de Primăria municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin adresa nr.15904/A5/28.02.2025;

- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 29/06.02.2025, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;

- Aviz favorabil nr 41 din data de 13.02.2025 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Arad.

- Aviz de amplasament nr. 32420/05.12.2024, emis de Compania de Apă Arad;
- Acord favorabil de securitate la incendiu nr. 1122267 din 28.01.2025, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad;
- Acord favorabil de protecție civilă nr. 1122266 din 28.01.2025, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad;

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnal Arădean” din 27.01.2025 și 30.01.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 07.03.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 11.03.2025.

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

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

În situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica APM Arad, iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

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

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

Director Executiv
Dănoiu Dana Monica

Șef Serviciu Avize, Acorduri și Autorizații
Bociort Claudiu



Întocmit,
Ardelean Adrian



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sadini Dragoi 2-4 Arad, județul Arad România - skt postal 410170

SIRET: RO33683483 ONIC: RO2110222021991

Capital social și fonduri proprii: 100.000.000 RON

IBAN: RO72 4905 3001 1000 1000 1000 1000



tel +4 0257 270 000
+4 0257 270 001
fax +4 0257 270 001
apac@caarad.ro
www.caarad.ro
programare la 00 - 2400

Nr. 32420 din 05.12.2024

Către,

Tope Vasile

Loc. 100 Rue Charles De La Gaulle, Franța

spre știință:

SC Arhitectonic SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 32420 din 27.11.2024, prin care se solicită aviz de:

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

Elaborare PUZ și RLU-Locuințe familiale

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Pescăruș, nr. 33-39

Beneficiar: **Tope Vasile**

Adresa beneficiarului:

Certificat de Urbanism nr. 1265 din 16.08.2023, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

a c o r d

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

Proiectant: SC Arhitectonic SRL

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

Notă:

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

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

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

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

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

PREȘEDINTE C.T.E.
Director general,
Ing. Borha Gh...



Imprimat față-verso 1/2

acord (condiții, mențiuni, observații)
pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [] /PUZ [] pentru obiectivul:

Elaborare PUZ și RLU-Locuințe familiale

Adresa obiectivului: loc. Arad, str. Pescăruș, nr. 33-39

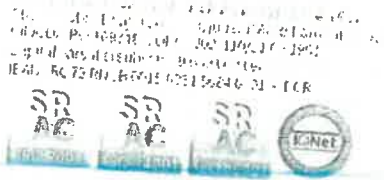
Beneficiar: Tope Vasile

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.

100682/96 1126

10998



1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

COMPANIA DE APA ARAD S.A.
INSTRUMENTAR 32420

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

27 NOV 2024

- 1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect si Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(*1) ... PUS IN PLU, LOCUINTA FAMILIALE
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) ... MUN. ARAD, STR. PESCARUS NR. 33-39
- 1.3. Beneficiar(*1) ...
- Adresa(*4) ...
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seriu ...
- Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I. ... cont ...
- 1.4. Proiect nr. (*1) ... 170/2023 Elaborator(*1) ... S.C. ARHITECTONIC S.R.L. banca
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) ... 1263/16.08.2023 Emis de ... COMUNA MUN. ARAD

- 2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1):
- 2.1. AMPLASAMENT(*1): ... ARAD, STR. PESCARUS NR. 33-39
- 2.2.a. BRANŞAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
- 2.2.b. ASIGURARE UTILITĂŢI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat
- 2.2.b.1. Branşament de apă(*1): ... SE VA EXECUTA LA FAZA DTAE
- 2.2.b.2. Racord de canalizare(*1): ... SE VA EXECUTA LA FAZA DTAE
- 2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

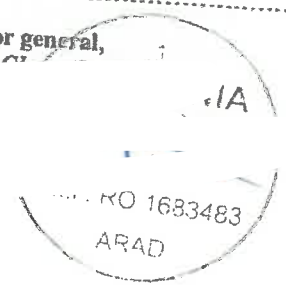
- 3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINTELOR AVIZATORULUI(*1):
- 4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE(*1):



INTOCMIT(*2) ... ARH. BALOGH DORINA
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ şi în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare, se acordă:
AVIZ FAVORABIL
in vederea emiterii Autorizatiei de Construire, fără condiţii / cu următoarele condiţii (*3*5):
cf. anexă

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



1. DATE GENERALE
 1.1. Titlu lucrare

1. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
 L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
 L. 199/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

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

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.
 Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)

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

II. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

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

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

- a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____
 b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.
 c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001
 Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

NOTA:

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

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

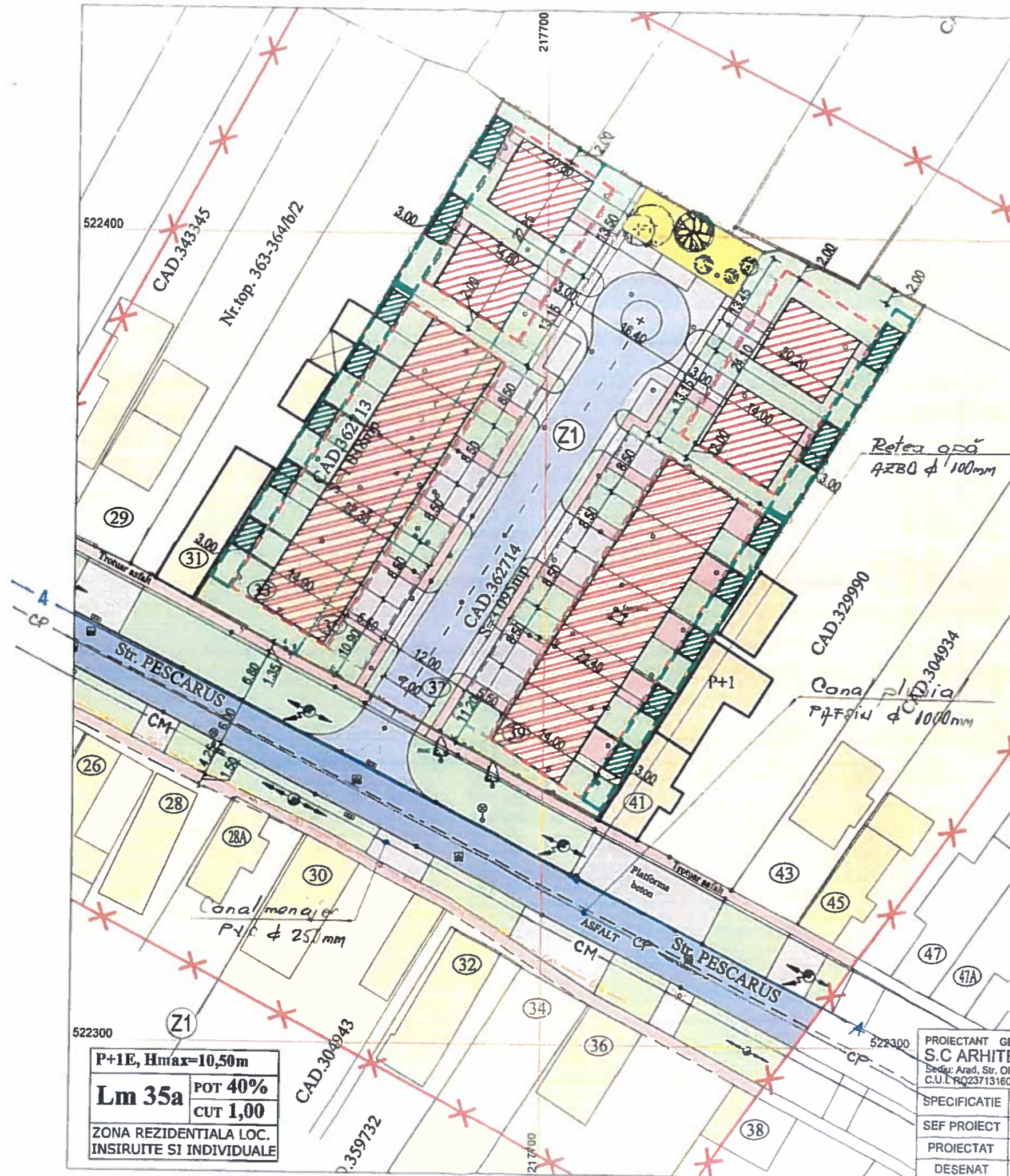
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

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

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

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

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



- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ✖✖✖✖ LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- ▨ LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▩ LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▧ ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPUSE
- ▦ STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- ▥ STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- ▤ PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ▣ ALEI PIETONALE
- ▢ ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- ▧ PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTuri, etc.
- ▥ ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTuri, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- ▤ PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUA	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERTE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

COMPANIA DE APA ARAD
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIU TEHNIC
SI CIIUNEA - VI



P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40%
CUT 1,00
ZONA REZIDENTIALA LOC.
INSIRUIE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RQ23713160 O.R.C. JO2/682/2008

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

Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE	Plansa nr. 02 A

Scara:
1:500
Data:
sept. 2024



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

Nr. 25340306 din 11/12/2024

Catre

VASILE TOPE, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25340306 / 03/12/2024**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ SI RLU - LOCUINTE FAMILIALE** cu destinatia **ELABORARE PUZ SI RLU - LOCUINTE FAMILIALE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Strada Pescarus, nr. 33-39, bl. - , et. - , ap. - , CF 362713;362714**, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25340306 / 11/12/2024

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

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

- apropiere, cf. NTE 003/04/00; 9. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DESCHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. va fi 1m, PE 106/2003; 10. SE VA EVITA CONSTRUIREA DE PARCARI AUTO SUB LEA 20 kVcf. NTE 003/04/00; 11. Dist. min. de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare AUTO si proiectia pe orizontala a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m (aproximativ 5m pana la axul stalpului) cf. NTE 003/04/00; 12. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; 13. Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,2 m fata de bordura la traversare si apropiere cf. ord. 239/2019; 14. Distanța minima masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa, canalizare propusa a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV, LEA 0,4 kV existent (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi 2m (2,5m masurat din axul stalpilor LEA) cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 15. Distanța minima de APROPIERE masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, respectiv inaltimea stalpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 16. Distanța minima la TRAVERSARE masurata pe orizontala intre armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si baza celui mai apropiat stalp LEA 20 kV ex., va fi egala cu inaltimea stalpului deasupra solului plus 3m, respectiv inaltimea stalpului pt. LEA 0,4 kV, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Aceste armaturi vor fi prevazute la capete pe portiunea de subtraversare a LEA 20 kV, LEA 0,4 kV cu prize de legare la pamant cu val. de 10 ohmi. In toate cazurile, distanța intre priza de pamant a armaturile metalice ale conductei subterane de apa propuse (regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20 kV ex. va fi minim 20 m; 17. In zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte si de alta fata de fazele extreme nu se admit instalatii supraterane pe conducte (hidranti, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.)cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019; 18. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; 19. Dist. min. de APROPIERE pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, regulatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigura asistenta tehnica suplimentara nu e cazul la faza PUZ;**
 - Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ;**
 - 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. Utilajle 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 condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.

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

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție DA NU

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

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

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

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

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

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (**TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA**, alți detinatori de instalații, după caz).
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității **Certificatului de Urbanism nr. 1263 / 16/08/2023, respectiv până la data de 16/08/2025.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează **1** planuri de situație vizate de **Zona MT/JT Arad Municipal.**
- Redactat în **2** (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

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

MIRCEA IOAN CIORTAN

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: 1a 11/12/2024
la 12:28:16 UTC

Verificat

-

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 11/12/2024 la
12:24:38 UTC

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

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inseria "*"Nu este cazul" pentru aviz favorabil cu conditii se vor inseria distantele minime de apropiere si menisare 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 inseria "Nu este cazul"

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

raportu qv electrico
Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 63-71 Arad
Insoteste avizul nr. 25340306
din data 11/12/2024

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 11/12/2024 la
12:24:39 UTC

- LEA 20 KU - DURU IZOLATE
- LEA 04 KU - HEZUAT
- BEINSURENT 04 KU - ALRIAN

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUIE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTuri, etc
- ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTuri, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSA	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

P.O.T. maxim	40,00 %
C.U.T. maxim	1,00



P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40%
CUT 1,00
ZONA REZIDENTIALA LOC. INSIRUIE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL S.G ARHITECTONIC S.R.L. Sed'u Arad, Str. Oiluz nr. 119a CUI RO23713160 O.R.C JO2/682/2008			Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept 2024	REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE	Plansa nr. 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

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

VASILE TOPE

AVIZ DE PRINCIPIU

214873456/04.12.2024

Stimate domnule/doamnă VASILE TOPE,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214872389 din 03.12.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU LOCUINTE FAMILIALE** din Județul ARAD, Localitatea Arad, **Strada: Pescarus, Nr: 33-39, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:362714; Strada: Pescarus, Nr: 33-39, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:362713**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 04.12.2025 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ILEANA
RADESCU

Digitally signed
by ILEANA
RADESCU
Date: 2024.12.04
10:14:40 +02'00'

Emitent,
Madalin-Nicolae Crisan

MADALIN
-NICOLAE
CRISAN

Digitally signed
by MADALIN
NICOLAE CRISAN
Date: 2024.12.04
09:10:14 +02'00'

Delgaz GRID SA

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

www.delgaz.ro

Madalin-Nicolae Crisan

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

Abreviere: Timisoara

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

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

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

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



Imobil ce face scopul avizului

Retea in lucru

Retea Presiune Joasa

Imobile

Retea Presiune Medie

Retea Presiune Redusa

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214873456/04.12.2024

Madalin-Nicolae Crisan



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

Aviz

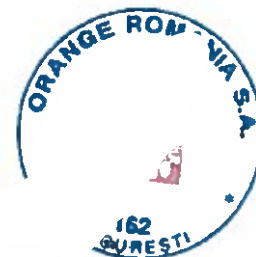
To: Vasile Tope
Fax:
Telefon: 0726375327
Date: 02-12-2024

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 2
aceasta:
Referinta AFO624034/17922/1642
1

Referitor la cererea dvs. din data de 28-11-2024 prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea ELABORARE PUZ SI RLU - LOCUINTE UNIFAMILIALE in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv

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



ORANGE Romania S.A.

Orange Romania SA - Cod unic de inregistrare: 9010105

QAF604v.1



S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 29-11-2024

Referinta: AFO624034/17922/.....17922

Catre:

Vasile Tope

Conform Certificat de Urbanism nr.1263 din 16.08.2023

In atentia,

Vasile Tope

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO624034/17922 din data 28-11-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
**ELABORARE PUZ SI RLU - LOCUINTE UNIFAMILIALE, Conform Certificat de Urbanism nr.1263 din
16.08.2023, Arad, Arad**
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nullitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cel vinovat al tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin





S.C. PROTELCO S.A.

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

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

IBAN: RO88 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul

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

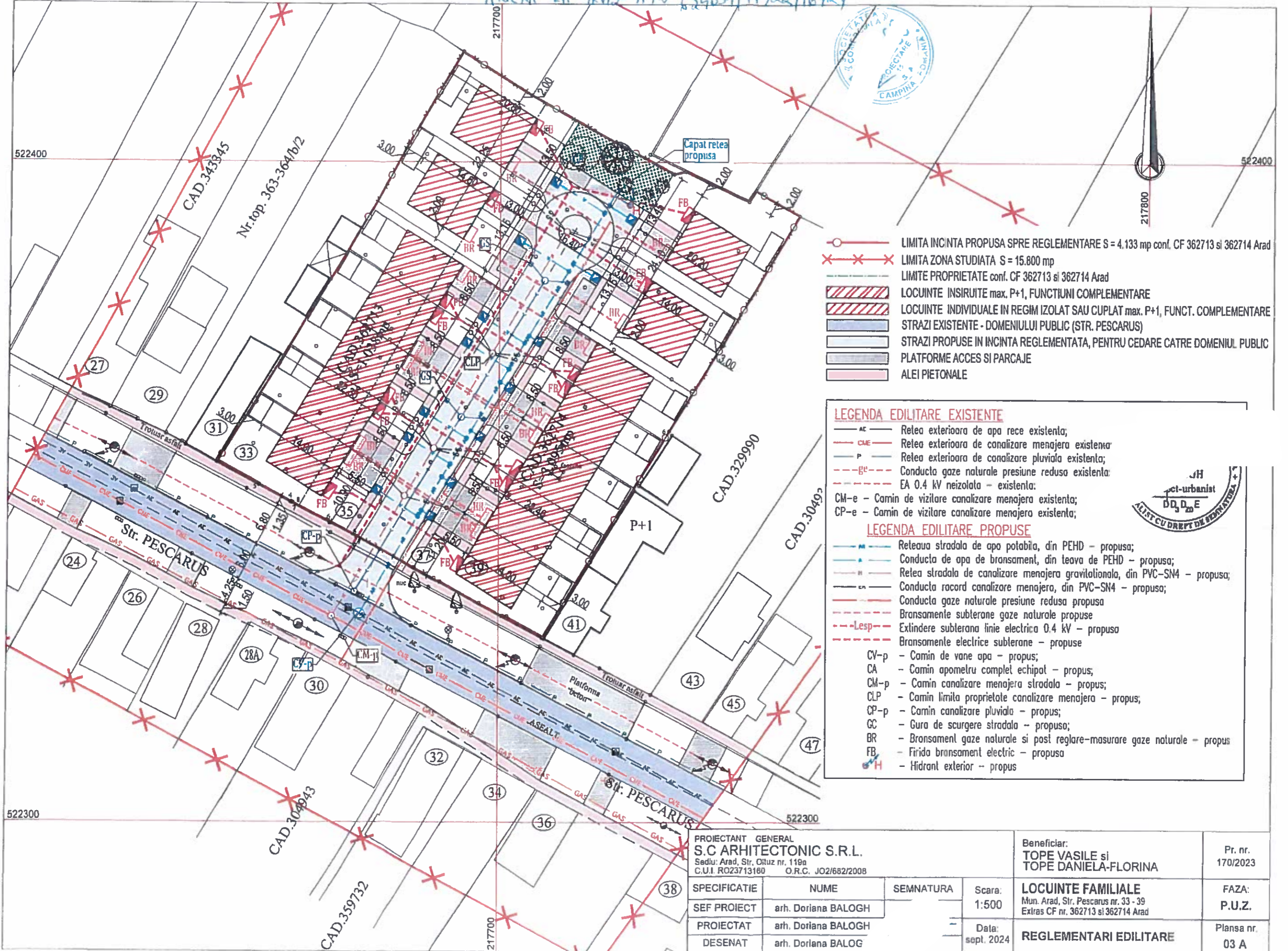
• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

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

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Coralu S...

ANEXĂ LA AVIZ AFO 624034/17922/16421



- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ▨ LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▨ LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- ▨ STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- ▨ STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- ▨ PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ▨ ALEI PIETONALE

LEGENDA EDILITARE EXISTENTE

- AC — Retea exterioara de apa rece existenta;
- CME — Retea exterioara de canalizare menajera existenta;
- P — Retea exterioara de canalizare pluviala existenta;
- Gⁿ — Conducta gaze naturale presiune redusa existenta;
- EA 0.4 kV neizolata — existenta;
- CM-e — Camin de vizitare canalizare menajera existenta;
- CP-e — Camin de vizitare canalizare menajera existenta;

LEGENDA EDILITARE PROPUSE

- R — Reteaua stradala de apa potabila, din PEHD — propusa;
- CA — Conducta de apa de bransament, din teava de PEHD — propusa;
- CME — Retea stradala de canalizare menajera gravitationala, din PVC-SN4 — propusa;
- S — Conducta racord canalizare menajera, din PVC-SN4 — propusa;
- Gⁿ — Conducta gaze naturale presiune redusa propusa
- B — Bransamente subterane gaze naturale propuse
- Lesp — Extindere subterana linie electrica 0.4 kV — propusa
- B — Bransamente electrice subterane — propuse
- CV-p — Camin de vane apa — propus;
- CA — Camin apometru complet echipat — propus;
- CM-p — Camin canalizare menajera stradala — propus;
- CLP — Camin limita proprietate canalizare menajera — propus;
- CP-p — Camin canalizare pluviala — propus;
- GC — Gura de scurgere stradala — propusa;
- BR — Bransament gaze naturale si post reglare-masurare gaze naturale — propus
- FB — Firida bransament electric — propusa
- H — Hidrant exterior — propus



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Cituz nr. 119a C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A

Scara:
1:500
Data:
sept. 2024



Către,

**TOPE VASILE
TOPE DANIELA-FLORINA**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.267 din 23.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ” PUZ-LOCUINȚE FAMILIALE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada PESCĂRUȘ, numărul 33-39, CF 362713, 362714, 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-NICOL





- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
- ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.

BILANT TERRITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERRITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

P.O.T. maxlm	40,00 %
C.U.T. maxlm	1,00

VIZAT
 5 pro NESCHILZARE
 1

ARHITECT
 DORIANA BALOGH
 S.C. CU DREPT DE SEDIU

P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40%
 CUT 1,00
 ZONA REZIDENTIALA LOC.
 INSIRUITE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Doriana BALOGH arh. Doriana BALOGH arh. Doriana BALOGH	SEMNATURA 	Scara: 1:500 Data: sept. 2024	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE	FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 02 A



Către,

**TOPE VASILE
TOPE DANIELA-FLORINA**

La cererea dumneavoastră cu nr. 1.122.266 din 23.01.2025, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: ” PUZ-LOCUINȚE FAMILIALE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada PESCĂRUȘ, numărul 33-39, CF 362713, 362714, 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
U



- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPUSE
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPUSE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUDE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
- ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.



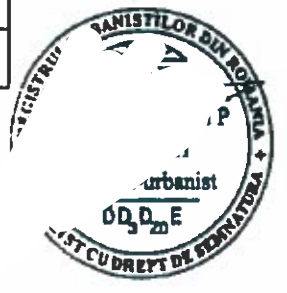
BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	106	2,56
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	-	-	1.260	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	791	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

P.O.T. maxm	40,00 %
C.U.T. maxm	1,00



P+1E, Hmax=10,50m
Lm 35a POT 40% CUT 1,00
 ZONA REZIDENTIALA LOC. INSIRUITE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: :500	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2024	REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE	Plansa nr. 02 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



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.29/06.02.2025

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

TOPE VASILE

Localitatea:

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Pescăruș, nr. 33-39, CF nr. 362713, 362714, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU-LOCUINȚE FAMILIALE

FAZA: PUZ

Proiect nr: 170/2023

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 129/06.02.2025

Farcaș Romela Beatrix, medic specialist igienă.

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPĂȚ MARGARETA MIHAELA



Red. As. Pintilie ' ca



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare ARAD

Str. Toth Sandor nr. 6/D, Arad
Jud. Arad, România
CIF 29275212
www.anif.ro

Tel. 0257 28 09 55
Fax. 0372 06 74 54
arad@anif.ro



Nr. 41 / 13.02.2025

Către: TOPE VASILE,

Ref.: Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad cu nr. 20 din 06.02.2025, în vederea obținerii avizului ANIF pentru PUZ privind lucrarea „Locuințe familiale”, conform certificatului de urbanism nr.1263/16.08.2023, teren situat în intravilanul județului Arad, , conform C.F 362713,C.F 362714, vă comunicăm că terenul respectiv nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul aviz ANIF se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

Dirac

Pantea A





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
POLIȚIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.289.790, din 06.02.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

TOPE VASILE

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „LOCUINȚE FAMILIALE”, situată în mun. Arad, str.Pescăruș, nr.33-39, jud.Arad, CF 362713, CF 362714, CF 362713, CF 362714 Arad, conform certificatului de urbanism nr. 1263, din 16.08.2023 eliberat de Primăria municipiului Arad, vă comunicăm:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiții:

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

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

Taxa de avizare a fost achitată conform e-chitanței, din data de 05.02.2025 în valoare de 200 de lei.

cu stimă,


POLIȚIEI MUNICIPIULUI ARAD
omisar șef de poliție,
NICA IONUT

Î.ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de poliție,
BĂTRÎN ION IONENȚI

39224/20.02.2025

TOPE VASILE ȘI TOPE DANIELA-FLORINA

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

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

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

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ și RLU - locuințe familiale, pe terenul situat în municipiul Arad, str. Pescăruș nr. 33-39, CF 362713, 362714, NR. TOP. 362713, 362714, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad, este definit de următoarele coordonate geografice: 46°08'34,68" latitudine N; 21°20'35,09" longitudine E, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 115,02 m.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1263 din 16.08.2023;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 125,52 m (115,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

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



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.9792/Z1/18.02.2025

Către,

TOPE VASILE

Referitor la lucrarea „ELABORARE PUZ ȘI RLU-LOCUINȚE FAMILIALE” Str. PESCARUȘ nr.33-39, ARAD, CF 362713, 362714, ARAD, beneficiar: TOPE VASILE și TOPE DANIELA -FLORINA ;
Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.9792/05.02.2025, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1263 din 16.08.2023;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

Liliana Florea

Semnătura digitală de către:

Florea Liliana

Data: 18.02.2025 16:01:17

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnăt digitală de către Adrian Barbeș Data: 18.02.2025 16:17:58
George Stoian	membru	Semnăt digitală de către: George Stoian Data: 18.02.2025 09:19:30



- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.133 mp conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ××××× LIMITA ZONA STUDIATA S = 15.800 mp
- — — — — LIMITE PROPRIETATE conf. CF 362713 si 362714 Arad
- ZONA LOCUINTE P - P+1+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTA
- ▨ LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▨ LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ▨ ANEXE PARTER TIP PERGOLA, FILIGORIE, GARAJE, PISCINA, ETC. PROPU SE
- STRAZI EXISTENTE - DOMENIULUI PUBLIC (STR. PESCARUS)
- STRAZI PROPU SE IN INCINTA REGLEMENTATA, PENTRU CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC
- PLATFORME ACCES SI PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE PARCELE PRIVATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA VERDE - SPATIU COMUN, AMENAJAT CU MOBILIER URBAN, LUCIU APA/ PISCINA, ETC.
- ▭ PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INSIRUITE max. P+1, FUNCT. COMPLEMENTARE
- ▭ PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT max. P+1, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, POATE INCLUE GARAJE, CAR-PORTURI, etc.
- ▭ ZONA PARCAJE, GARAJE, CAR-PORTURI, POATE FI INCLUSA IN PERIMETRUL DE CONSTRUIBILITATE AL LOCUINTELOR
- ▭ PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE ANEXE DE TIP FILIGORIE, PERGOLA, PISCINA, GARAJE ALE LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ETC.

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA 4.133 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	4.133	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	3.155	76,34
3 DOTARI DE INTERES PUBLIC - DRUM	-	-	872	21,10
4 ZONA VERDE COMPACTA AMENAJATA	-	-	108	2,58
TOTAL GENERAL	4.133	100%	4.133	100%

BILANT TERITORIAL LOTURI FUNCTIUNE LOCUIRE 3.155 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN VIRAN CURTI CONSTRUCTII	3.155	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE P+1 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPU SA	-	-	1.280	40,00
3 ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, ALEI PIETONALE, TERASE NEACOPERITE	-	-	781	25,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.104	35,00
TOTAL GENERAL	3.155	100%	3.155	100%

P.O.T. maxm	40,00 %
C.U.T. maxm	1,00



P+1E, H_{max}=10,50m
Lm 35a POT 40%
 CUT 1,00
 ZONA REZIDENTIALA LOC. INSIRUITE SI INDIVIDUALE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TOPE VASILE si TOPE DANIELA-FLORINA	Pr. nr. 170/2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	LOCUINTE FAMILIALE Mun. Arad, Str. Pescarus nr. 33 - 39 Extras CF nr. 362713 si 362714 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2024	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Planşa nr 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			
				REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare PUZ și RLU – Locuințe familiale”

Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad

NR. 163/2025

BENEFICIAR:

**TOPE VASILE
TOPE DANIELA FLORINA**

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

**Mar. de
2025**

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Elaborare PUZ și RLU – Locuințe
familiale”**

Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 3. , jud. Arad

NR. 163/2025



BENEFICIAR:

**TOPE VASILE
TOPE DANIELA FLORINA**

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

**S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025**

ADMINISTRATOR: ING. AN PERI

**Martie
2025**

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPERIENCE GEO TEHNIC" S.R.L.



ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Elaborare PUZ și RLU – Locuințe familiale”, Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verficator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

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

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Elaborare PUZ și RLU – Locuințe familiale”

Arad, CF 362713, str. Pescăruș,

nr. 33-39, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Elaborare PUZ și RLU – Locuințe familiale” aferent amplasamentului „Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad”.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;

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

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

Tabelul 1

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

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

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

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad.

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

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

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

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

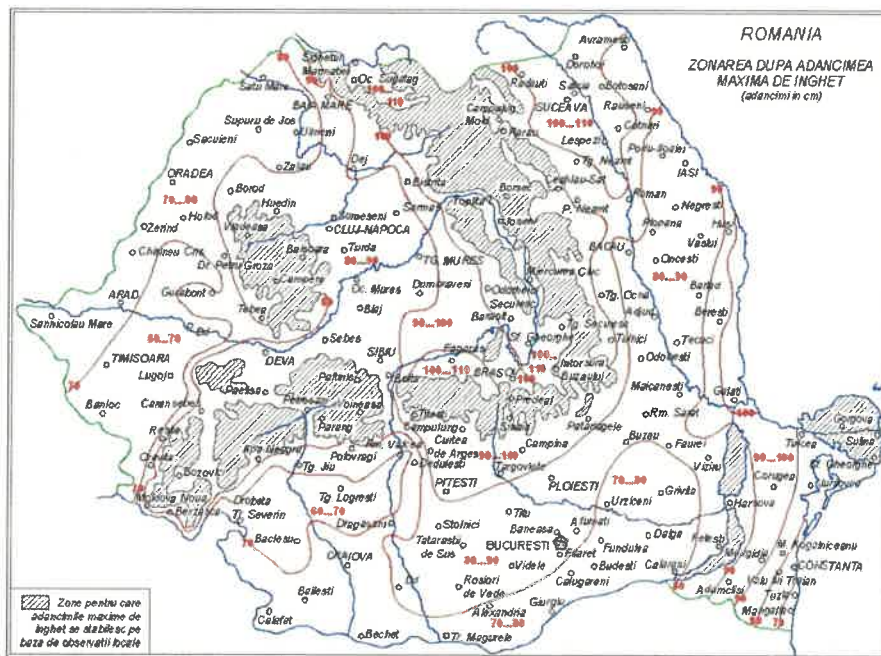
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu genезă mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Rețeaua hidrografică

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

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

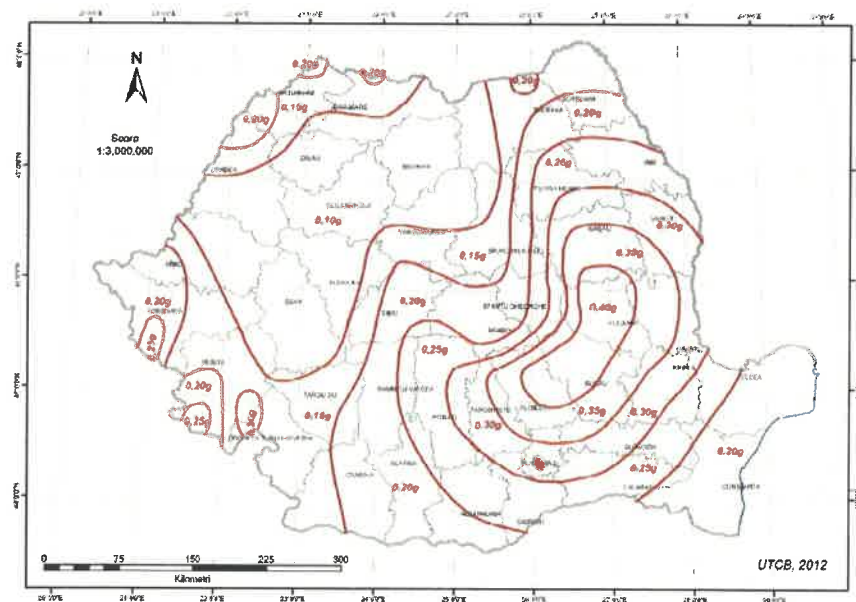
Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

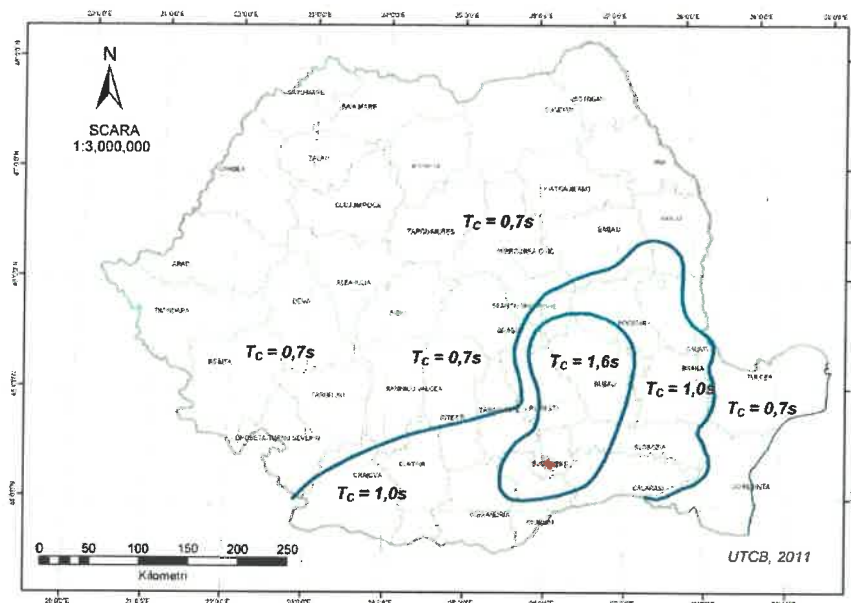
3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

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

- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L, w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C, I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-1,80 m – Argilă, maroniu gălbuie, tare;
- 1,80 m...-4,00 m – Argilă, cărămidie;
- 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 $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametri geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor $e = 0,63$
- Porozitatea $n = 39,0 \%$
- Umiditatea naturală $w = 15,8 \%$
- Indice de plasticitate $I_p = 32,0 \%$
- Indice de consistență $I_C = 1,13$
- Modul de deformație edometric $M_{2-3} = 11000 \text{ kN/m}^2$
- 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).

Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

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

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

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 NP 112-2014:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 18,8 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,63$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 39,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 15,8 \%$ |
| ➤ Indice de plasticitate | $I_p = 32,0 \%$ |
| ➤ Indice de consistență | $I_c = 1,13$ |
| ➤ Modul de deformație edometric | $M_{2-3} = 11000 \text{ kN/m}^2$ |

- 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

$$p_{\text{conv}} = 280,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundații aflată sub cota terenului natural este XC2 (umed, rareori uscat). Partea de elevație a fundațiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheț-dezghet, încadrându-se în clasa de expunere XF1.

Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezghet să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

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

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

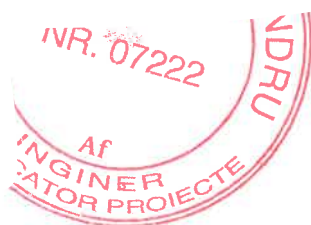
- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

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

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

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

VERIFICAT A
Dr. ing. BOGDAN



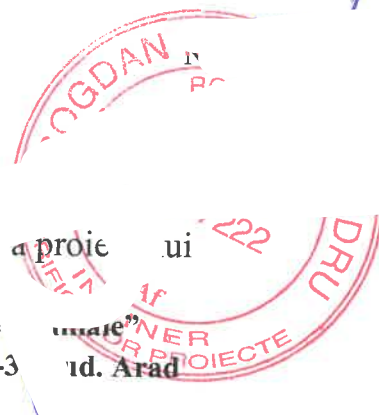
Ing. PERI



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

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
„Elaborare PUZ și RLU – Locuințe
Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad
Faza DTAC+PT



1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
- Beneficiar: TOPE VASILE ȘI TOPE DANIELA FLORINA
- Amplasament: Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 22.03.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

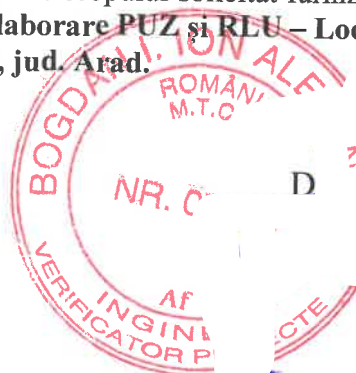
4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Elaborare PUZ și RLU – Locuințe familiale”
Arad, CF 362713, str. Pescăruș, nr. 33-39, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR



Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEORGHE** cerând cerințele esențiale: **REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA**
TERENULUI DE FUNDARE A
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE RAMANT
(AF)

Cod numeric personal:

Profesie: **INGINER**

Comisia de examinare Nr. **15**

Secretar, **EUZANDE FODOR** Director, **CRISTIAN STAMA**

ATESTAT

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE** Semnătura titularului: |

în domeniile: **TOATE DOMENIILE (AF)**

în specialitatea:

Data eliberării: **26.07.2021** soția de certificatul de at

Prezenta legitimație este valabilă în construcții, cu modifi

Legit nr. 10/1995 privind ca

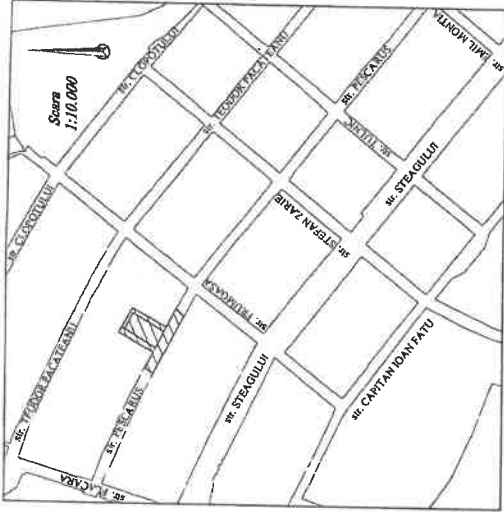
in baza

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

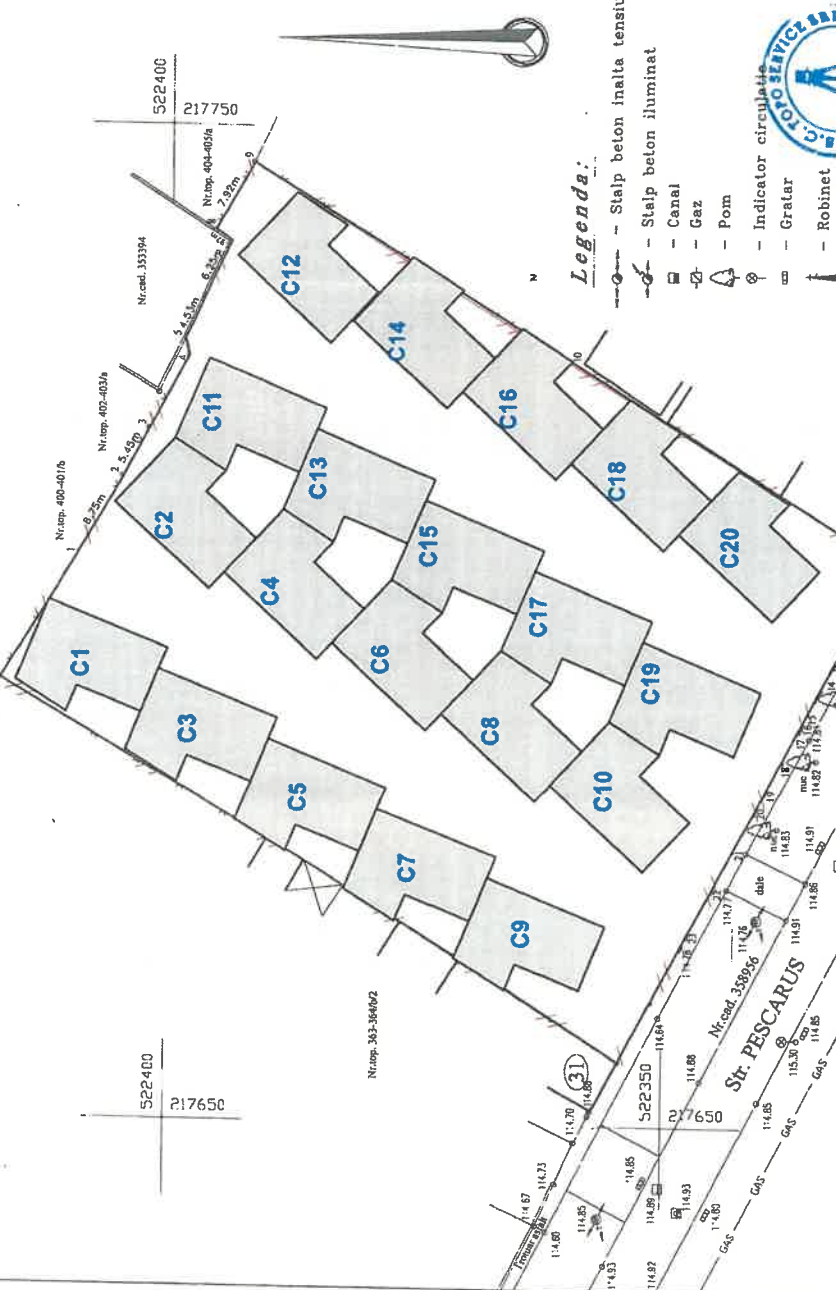
Prelungit valabil până la	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelun titate
Prelungit v până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

ANEXA 1



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1262
16 AUG 2023
Arhitect



Legenda:

- Stalp beton inalta tensiune
- Stalp beton iluminat
- Canal
- Gaz
- Pom
- Indicator circulatie
- Gratar
- Robinet



EXECUTANT:	S.C.TOPO SERVICE S.R.L. ARAD	BENEFICIAR:	TOPE VASILE TOPE DANIELA FLORINA
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	PLANSA
Masurat	Lazar Dorel	Scara	01
Redactat	Lazar Dorel	Data	
Desenat	Balas Aurelia	16 AUG 2023	
Verificat	Lazar Dorel	Y sistem TERMO 70	
		Z = M.N	

Sc = 2000 mp
Sd = 400 mp
S teren = 4133 mp

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL.
NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE
AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
Loc. ARAD - Str. PESCARUS Nr.33-39
Nr.cad.362714

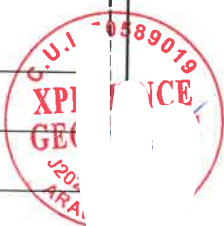
ISA FORAJULUI F 1

S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
ARAD, STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Șantierul: Arad, CF 362713, str. Pescarus, nr. 33-39, jud. Arad
 Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUATIE
 Executant foraj: S.C. XPERIENCE GEO TEHNIC S.R.L.
 Beneficiar: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

Început la : 12.03.2025
 Terminat la : 12.03.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Adâncimea forată, grosimea stratului		nr. probei	Proba adâncimea		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate								Greutatea volumică	Indicele porizitată	Porozitatea	Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistență	Grad de indesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	c	R _{pc}	Rezistența la penetrare con							
	adâncimea	grosimea		nr.	borecan		ștuț	Pietriș mare	Pietriș mic	2...20 mm	Nisip	0.05...2 mm	Praf	Argilă															< 0.005 mm	γ	e	n	w	WL	Wp
Sol vegetal	-0.40	0.40																																	
Argilă, maroniu gălbui, tare	-1.80	1.40	1T	-1.00						53	47	18,8	0,63	39,0	15,8	51,85	19,9	32,0	1,13			11000	16,0	44,0											
Argilă, cărămizie	-4.00																																		



Verificat

ANEXA 2



S.C. CARA SRL
 STR. FILARET BARBU NR. 2
 300193 TIMIȘOARA

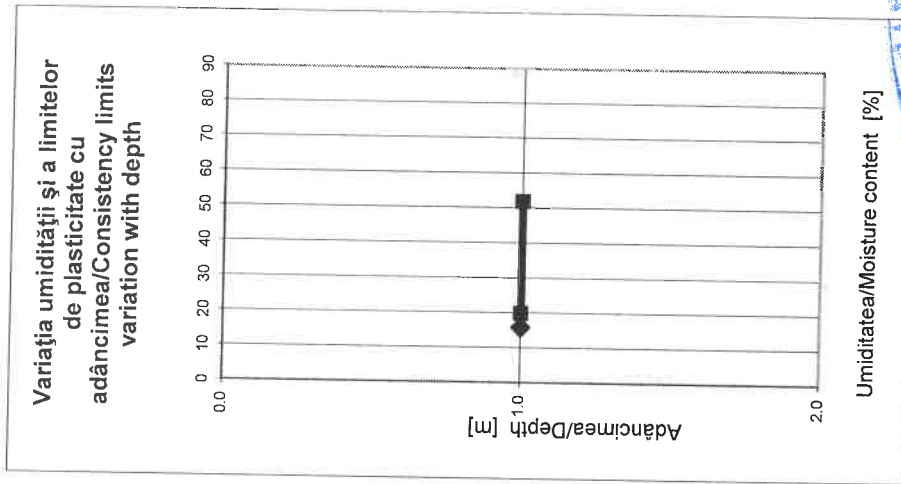
Arad, CF 362713
 Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.2521.../18.03.2015

VARIAȚIA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
 Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea	m ₁	m ₂	m ₃	w
Depth	[g]	[g]	[g]	[%]

Pb 1	152.8	136.7	35.1	15.8
------	-------	-------	------	------



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
 Laborant: Corina DUMITRAS

PO-101-01.03/3

Pag 1/1



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

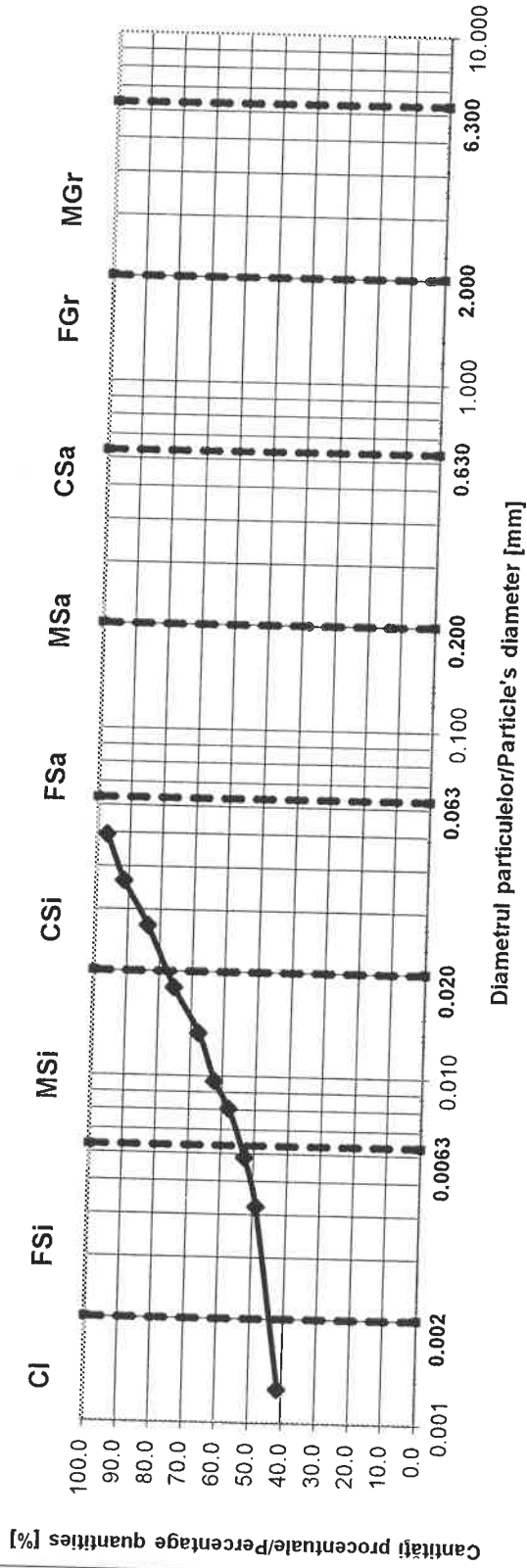
Arad, CF 362713
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 2522 / 19.09.2015

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

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁴ *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0295	29.5	30	0.19323	30.1932	0.09826	6.800	0.0493	96.9
1'	60	1.0278	27.8	28.3	0.19323	28.4932	0.09826	7.378	0.0363	91.5
2'	120	1.0254	25.4	25.9	0.19323	26.0932	0.09826	8.194	0.0271	83.9
5'	300	1.0228	22.8	23.3	0.19323	23.4932	0.09826	9.078	0.0180	75.6
10'	600	1.0203	20.3	20.8	0.19323	20.9932	0.09826	9.928	0.0133	67.6
20'	1200	1.0187	18.7	19.2	0.19323	19.3932	0.09826	10.472	0.0097	62.5
30'	1800	1.0173	17.3	17.8	0.19323	17.9932	0.09826	10.948	0.0081	58.0
60'	3600	1.0157	15.7	16.2	0.19323	16.3932	0.09826	11.492	0.0059	52.9
120'	7200	1.0145	14.5	15.0	0.19323	15.1932	0.09826	11.900	0.0042	49.1
1440'	86400	1.0121	12.1	12.6	0.19323	12.7932	0.09826	12.716	0.0013	41.4

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



CI -	47 %
FSi -	6 %
MSi -	26 %
CSi -	21 %
FSa -	0 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %

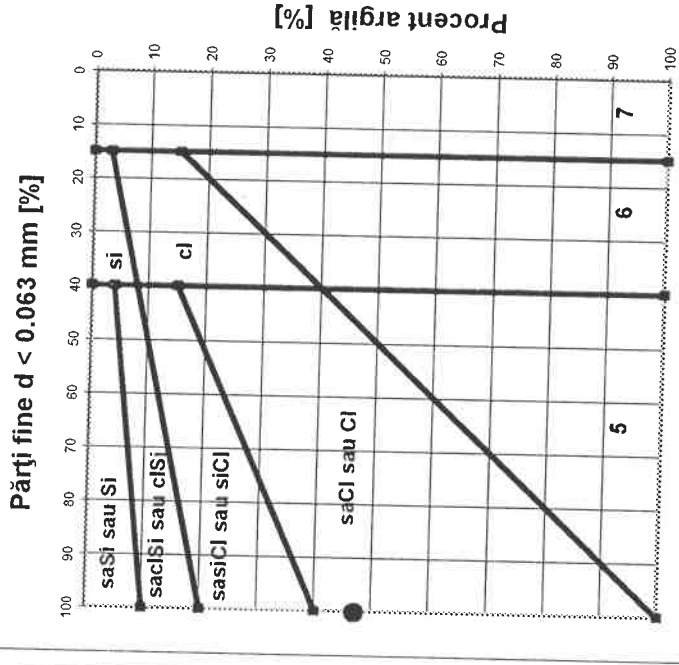
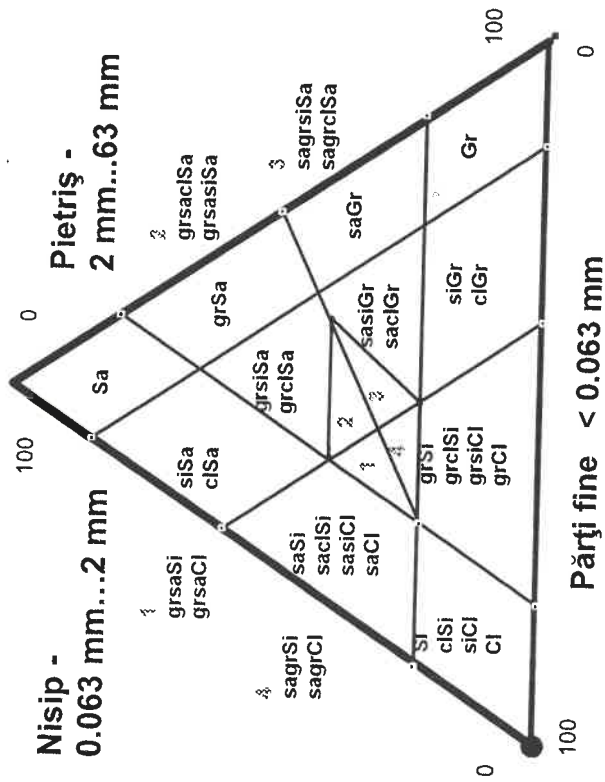
CI -	47 %
Si -	53 %
Sa -	0 %
Gr -	0 %

Total 100 %

Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere
CI	Sa	
Si	FSa	
FSi	MSa	
MSi	CSa	Co
CSi	Gr	Bo
	FGr	Lbo
	MGr	
	CGr	
		Bolovăniș
		Blocuri
		Blocuri mari

Arad, CF 362713
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Proba 1

**CLASIFICARE PĂMÂNTURI
 SR EN ISO 14688-2/2005**



5
 Pământuri fine (praf și argilă)

6
 Pământuri mixte (pietriș
 argilos sau prăfos și nisip)

7
 Pământuri granulare (pietriș și
 nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ / CLAY - CI

Șef laborator: Ing. Gabriela AR
 Laborant: Corina DUMITRAȘ





S.C. CARA SRL
 STR. FILARET BARBU NR. 2
 300193 TIMIȘOARA

Arad, CF 362713
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Proba 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 2523/18-03-2015
 DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

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

	U.M.	1	2	3
m 1	g	27.5	26.7	29.0
m 2	g	22.5	22.0	23.2
m 3	g	12.7	12.9	12.9
w	%	51.0	51.6	56.3
Nr de lovituri/No. of blows	-	37.0	21.0	16.0

	U.M.	1
m 1	g	35.9
m 2	g	32.9
m 3	g	17.8
Wp	%	19.9

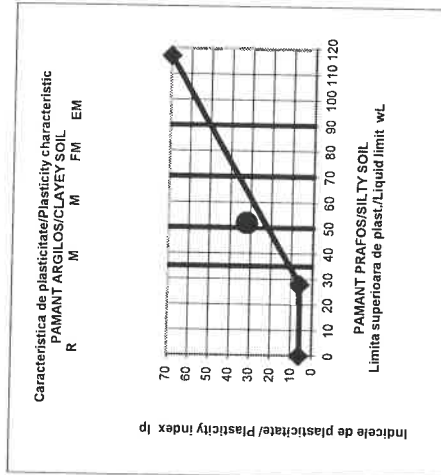
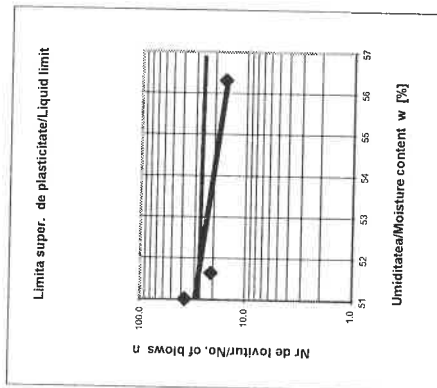
Wp = 19.9 %

	U.M.	1
m 1	g	152.8
m 2	g	136.7
m 3	g	35.1
w	%	15.8

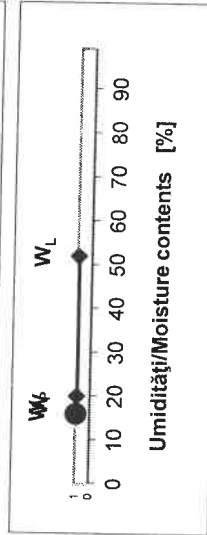
w = 15.8 %

lc = 1.13

lp = 32.0



WL = 51.85 %



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT
 Laborant: Corina DUMITRAȘ



PO-101-01.06/8/10



Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare document
urbanism

Subsemnatul TOPE VASILE SI TOPE DANIELA-FLORINA în calitate
 de/reprezentant al _____
 INITIATOR PUZ _____ CUI _____ CTATU 19.06.202
 cu sediul /domiciliul în județului _____
 municipiul/orașul/comuna _____
 satul - _____ cod _____ poștal _____
 str. IOAN RUSU SIRIANU nr. 9
 bl. - _____ sc. - _____ et. - _____ ap. 4 telefon/fax _____ email _____

Solicît: 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 LOCUINTE FAMILIALE
 pentru _____ imobilul/teren _____ situat _____ în
 județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD satul - _____
 sectorul - _____ cod poștal 310263 str. PESCARUS
 nr. 33-39 bl. - _____ sc. - _____ et. - _____ ap. - _____ sau identificat prin EXTRASE CF 362713, 362714 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

TOPE VASILE TOPE DANIELA-FLORINA

Data 04.06.2025

Semnătura

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. În conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și datate, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”

HITECTONIC S.R.L.

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

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

LOCUIŢE FAMILIALE
Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-
TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA
170/2023
PUZ

31 IUL. 2025



NR: 68783
DATA: 30/07/2025
COD: 47686

Către,

**Primăria Mun. ARAD,
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente,**

Anexat prezentei vă înaintăm în 3 exemplare, în completare la documentaţia depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. **52906/10.06.2025** în scopul obţinerii Avizului Arhitect-Şef şi promovare spre a probare a documentaţiei faza P.U.Z. "LOCUIŢE FAMILIALE", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 31-33, proiect nr. 170/2023, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA, următoarele documente modificate conform solicitări precizate în emailul dvs. primit în 10.07.2025:

- Copie Cerere duplicat Certificat de Urbanism nr. 1263/16.08.2023, nr. înreg. 68178/28.07.2025
- Copie Cerere prelungire valabilitate Certificat de Urbanism nr. 1263/16.08.2023, nr. înreg. 68179/28.07.2025
- Memoriu de prezentare PUZ pag. 1 ÷ 14 conţinând corecţiile solicitate; de asemenea, aspectele legate de aliniamente şi retrageri au fost modificate exclusive în partea scrisă a PUZ, fără modificarea planşelor desenate din acest punct de vedere
- Regulament Local de Urbanism conţinând corecţiile solicitate
- Planşa Circulaţia terenurilor (04 A) corectată
- Planşa Ilustrare Urbanistică (05 A) corectată

Precizez că retragerile de la frontul stradal a car-port-urilor, garajelor, etc, dar şi a locuinţelor propriu-zise prevăzute pentru loturile destinate locuinţelor individuale în regim izolat sau cuplat permit posibilitatea înglobării totale a car-port-urilor, garajelor, etc. în volumul locuinţelor pentru un aliniament de până la 6,00 m al acestora faţă de frontul stradal.

De asemenea, nu este necesar a fi prevăzută o zonă tehnico-edilitară, toate reţelele publice care vor fi extinse sau la care se va face racord au caracteristici/ adâncimi care permit racorduri sau extinderi simple, fără a fi necesare staţii pompare, bazine stocare ape pluviale, reserve incendiu sau altele asemenea.

Astfel, planşele Reglementări urbanistice – zonificare (02 A) şi Posibilitate de mobilare (06 A) rămân ne-modificate.

Arad,
29.07.2025

Vă mulţumim,
arh. Dorjan



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a

C.U.I. RO23713160

I.R.C. J02/682/2008

Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

LOCUIŢE FAMILIALE

Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 33-39

TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA

170/2023

PUZ

12 4 SEP

Primăria Municipiului Arad

Către,

NrReg 85903 din 23.09.2025

**Primăria Mun. ARAD,
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente,**

Anexat prezentei vă înaintăm în completare la documentaţia depusă la Registratura Primăriei Mun. Arad cu nr. **52906/10.06.2025**, având completări depuse cu nr. **68783/30.07.2025** în scopul obţinerii Avizului Arhitect-Şef şi promovare spre a probare a documentaţiei faza P.U.Z. "LOCUIŢE FAMILIALE", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Pescăruş nr. 31-33, proiect nr. 170/2023, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar TOPE VASILE şi TOPE DANIELA-FLORINA, următoarele documente modificate suplimentar faţă de solicitările precizate în emailul dvs. primit în 10.07.2025:

- Corecţie simbol subzonă Pg 35b în planşa Reglementări urbanistice – zonificare (planşa 02 A)
- Completare Memoriu de prezentare PUZ şi Regulament Local de Urbanism cu detalierea prevederilor HCLM Arad nr. nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad
- Corelare aliniamente şi retrageri zona construibilitate în Memoriu de prezentare PUZ şi Regulament Local de Urbanism

Planşa Reglementări urbanistice – zonificare (02 A), Memoriul de prezentare PUZ şi Regulamentul Local de Urbanism astfel modificate sunt depuse fizic în 2 exemplare, concomitent cu prezenta solicitare.

Arad,

23.09.2025

Vă mulţumim,

arh. Doriană BALOGH

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 16.08.2025 pana la data de 16.08.2026

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Cerere nr. 68179 / 28.07.2025, înregistrată 21/08/2025

PRIMAR,
Călin Djibor
VICEPRIMAR
Lazăr Faur



SECRETAR GENERAL,
Anișoara Ștefan

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șovin Ciocan

Data prelungirii valabilității 04.08.2025 Acum
Achitat taxa de 14,37 lei, conform chitanței nr. 0269055 din 28.07.2025
Transmis solicitantului la data de 03.10.2025 direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 60176 din 24.07.2023

Suplicat
VIZAT
PENTRU CONFORMITATE

ARHITECT ȘEF
ARH. EMILIAN ȘOVIN CIOCAN



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1263 din 16 AUG. 2023

În scopul :
ELABORARE PUZ SI RLU -LOCUINTE FAMILIALE

Ca urmare a cererii adresate de TOPE VASILE pers. fizica cu domiciliul în județul _____ municipiul , satul _____ , sectorul , cod poștal , _____ nr. , bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail _____ înregistrată la nr. 60176 din 24.07.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. PESCARUS , nr. 33-39, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 362713, 362714

TOP: 362713, 362714.

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 aflat în intravilanul Municipiului Arad, proprietate privata a d-nei Tope Daniela Florina si a d-nlui Tope Vasile.

Suprafata teren:

-conform extras CF nr. 362713-Arad, St=1038mp

-conform extras CF nr. 362714-Arad, St=3095mp

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG si RLU aferent:-LM-Zona rezidentiala cu cladire P,P+1E,P+2E ;

-LMr35g-Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural ;

Functiunea dominanta a zonei: zona rezidentiala;

Functiuni complementare admise : spatii comerciale si prestari servicii ;

Folosinta actuala: curti constructii ;

Interdictii permanente: nu se vor autoriza unitati industriale si depozitare ;

Se solicita: ELABORARE PUZ SI RLU -LOCUINTE FAMILIALE

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilele identificate prin extrasele CF nr. 362713 -Arad si CF nr. 362714-Arad sunt incluse in UTR.35 in conformitate cu PUG si RLU aferent , in subzona LMr35g-Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural .

Regimul de actualizare/modificare:

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilele identificate prin extrasele CF nr. 362713 -Arad si CF nr. 362714-Arad , se solicita elaborarea unei documentatii de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000 . Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona ; Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de oportunitate , Apa canal , ENEL , DELGAZ-GRID, Orange Romania Communications, PSI , PC , DSP , Protectia Mediului, ANIF, Politia Rutiera- Serviciul Circulatie , Autoritatea Aeronautica Civila Romana, avizul administratorului drumului, acordul coproprietarului, 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 din data 27.07.2023.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru ELABORARE PUZ SI RLU - LOCUINTE FAMILIALE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apa
- 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 autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,

Lazăr Tur
16. 08. 2023

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

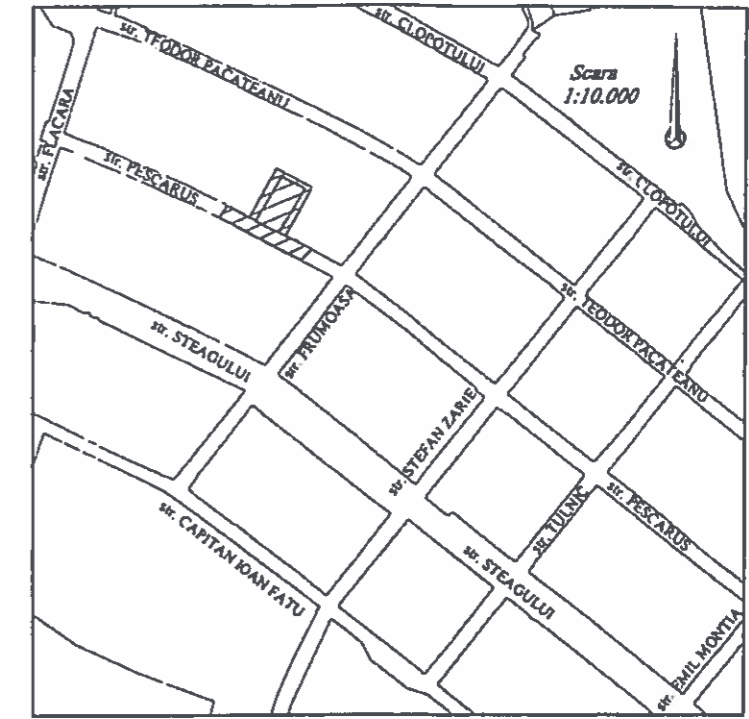
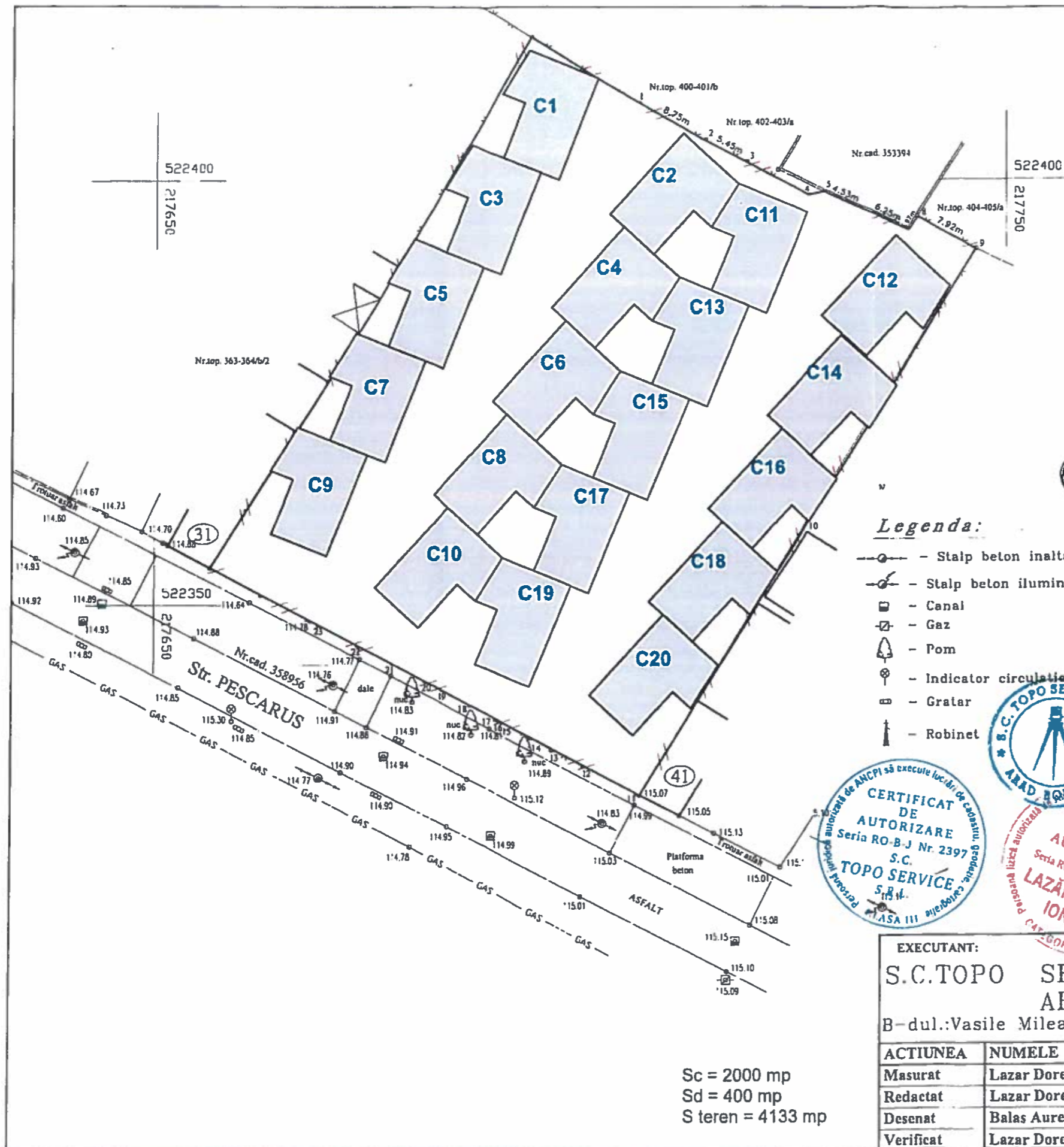
Achitat taxa de 47,93 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0066131 din 24.07.2023, suma de _____ lei - gență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului din / prin poștă la data de . 17. 08. 2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JUDIC,
Lilian

INTOCMIT,
Ing. Hoblea Simona



- Legenda:**
- — Stalp beton inalta tensiune
 - ⊕ — Stalp beton iluminat
 - ▭ — Canal
 - ⊞ — Gaz
 - ⊙ — Pom
 - ⊕ — Indicator circulatie
 - ⊞ — Gratar
 - ⊕ — Robinet

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
16 AUG 2023
 Nr. 1263
 Arhitect:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-B-J Nr. 2397
S.C. TOPO SERVICE S.R.L.
 PLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-AR-E Nr. 0036
LAZĂR DOREL IONEL
 CATEGORIA B

Sc = 2000 mp
 Sd = 400 mp
 S teren = 4133 mp

EXECUTANT: S.C. TOPO SERVICE S.R.L. ARAD B-dul: Vasile Milea 33/35 Tel.: 253008	BENEFICIAR: TOPE VASILE TOPE DANIELA FLORINA	PLANSĂ 01
ACTIUNEA NUMELE		
Masurat Lazar Dorel Redactat Lazar Dorel Desenat Balas Aurelia Verificat Lazar Dorel		
PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE Loc. ARAD - Str. PESCARUS Nr.33-39 Nr.cad.362714		



NR: 68178
DATA: 28/07/2025
COD: 46CBE

Către,
Primăria Mun. Arad,
Serviciul Autorizări Construcții

Subsemnatul, TOPE VASILE, cu domiciliul

Prin prezenta solicităm Primăriei Mun. Arad, prin Serviciul Autorizări Construcții, un duplicat al Certificatului de Urbanism nr. 1263 din 16 aug. 2023, pentru care intenționez să solicit prelungirea valabilității.

Anexez la prezenta cerere copie Certificat de Urbanism nr. 1263 din 16 aug. 2023.

Vă mulțumesc anticipat,
Tope Vasile



NR: 68179
 DATA: 28/07/2025
 COD: 46C92

Către,

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

CERERE

pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism

Subsemnatul*1) **TOPE VASILE**, CNP
 domiciliul*2)/sediul în județul, municipiul/orașul/comuna
 satul, sectorul, cod poșta, st., Ul.,
 sc., et., ap. ...4...., telefon/fax e-mail
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
 lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 solicit:

prelungirea valabilității
 Certificatului de urbanism
 nr. 1263 din 16.08.2023.

pentru imobilul - teren și / sau construcții -, situat în județul **ARAD?**,
 municipiul/orașul/comuna **ARAD**, satul, sectorul, cod
 poștal 310263, str. **PESCARUS** nr. 33-39, bl., sc., et., ap., sau
 identificat prin*3)

EXTRASE CF 362713 SI 362714 ARAD

Solicit prelungirea valabilității certificatului de urbanism nr. 1263 /..... din data
 de 16.08.2025 până la data de 15.08.2026 .

Anexez prezentei cereri:

- certificatul de urbanism nr. 1263../16.08.2023 (în original)
- documentul privind achitarea taxei (în copie)

.....
TOPE VASILE
 (nume și prenumele)

Data 28/07/2025

.....
 (sura)
 L.S.