

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE
S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr.:

140/2021

Faza:

P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 140 / 2021

Faza: P.U.Z.

**Denumire proiect: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI
EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA
AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Denumire volum: Documentație aprobare PUZ în Consiliul Local al
Mun. Arad**

Amplasament: Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oiluz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. JO2/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRI
S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr.:

140/2021

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriana BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU

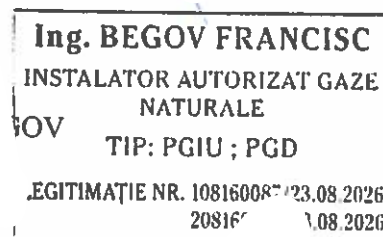
Instalații gaze naturale:

ing. F. i

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

Întocmit:

arh. Doriana 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:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE
S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr.:

140/2021

Faza:

P.U.Z.

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. 1361/09.09.2021

CONTRACT DE CESIUNE CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 358462 ARAD

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE 874/13.07.2006 CORP C2

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 06/21.01.2022

RAPORTUL INFORMĂRII PUBLICULUI ETAPA 1 NR. 81453/A5/20.12.2021

ADRESĂ CONSULTARE CTATU ȘI RAP. INFORMĂRII PUBLICULUI ET. 2 NR. 24438/31.05.2022

ADRESĂ CJ ARAD - DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF NR. 1336/27.01.2023

AVIZ DE AMPLASAMENT COMPANIA DE APĂ ARAD NR. 7371/13.05.2022

AVIZ DE AMPLASAMENT E-DISTRIBUȚIE BANAT NR. 10515810/03.08.2022

AVIZ DE AMPLASAMENT DELGAZ GRID NR. 213894188/20.09.2022

AVIZ DE AMPLASAMENT TELEKOM NR. 36/23.05.2022

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE APM ARAD NR. 18806/13.12.2022

NOTIFICARE DSP ARAD NR. 161/09.11.2022

AVIZ ISU ARAD "VASILE GOLDIȘ" PSI NR. 4721027/26.10.2022

AVIZ ISU ARAD "VASILE GOLDIȘ" PC NR. 4721026/26.10.2022

AVIZ COM. DE ELIBERARE A AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DR. PUBLIC NR. 34818/Z1/31.05.2022

AVIZ IPJ ARAD - SERVICIUL RUTIER NR. 139 120/01.04.2022

AVIZ DE PRINCIPIU AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ NR. 32487/12.12.2022

AVIZ STS NR. 15086/10.10.2022

ACORD DE PRINCIPIU CNCF "CFR" S.A. - SUCURSALA TIMIȘOARA NR. 75-ALG-07.09.2022

ADRESĂ CNCF "CFR" S.A. BUCUREȘTI NR. 9/4/147/27.01.2023

AVIZ CNCF "CFR" S.A. - SUCURSALA TIMIȘOARA NR. 18-ALG-21.02.2023

PROCES VERBAL CNCF "CFR" S.A. - SUCURSALA TIMIȘOARA NR. 3/3/13/3927/30.06.2022

AVIZ OCPI NR. 3497/2021

V. STUDIU GEOTEHNIC

VI. STUDIU IMPACT ASUPRA SĂNĂȚĂȚII UMANE

VII. MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

IX. 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

Întocmit:

arh. Doriana BALOGH



29 MAI 2023

Barbatesi

Subiect: solicitare inregistrare adresa Directia Patrimoniu a PMA in completare la cerere viz Arh-Sef nr. 28516/03.04.2023

de la: sarbu

Data: 25.05.2023, 11:57

Către: "registratura@primariaarad.ro" <registratura@primariaarad.ro>

CC: Nicoara Ioana <ioana.nicoara@primariaarad.ro>

Primaria Municipiului Arad
NrReg 44948 din 26.05.2023

Buna ziua!

Prin prezentul email va solicit inregistrarea Adresei nr. 32101/M2/19.05.2023 a Directiei Patrimoniu din cadrul PMA adusa in

completare la documentatia "**MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**", cu amplasamentul in Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, beneficiar S.C. Gab Residence S.R.L.,

documentatie pentru care a fost inregistrata Cererea nr. 28516/03.04.2023 de emitere Aviz Arh-Sef si promovare spre aprobare documentatie de urbanism.

Va multumesc anticipat,
arh. Doriana Balogh
tel. 0726 375 327

— Atașamente: —

adresa Directia Patrimoniu PUZ Gab 19.05.2023.pdf

224 KB



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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC

Nr. 32101/M2/19.05.2023

C ă t r e

SC ARHITECTONIC SRL
Arad, str. Oituz nr. 119a

Având în vedere adresa dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 32101/13.04.2023, în vederea obținerii acordului pentru asigurarea accesului pietonal, carosabil și cu utilități la imobilul înscris în CF nr. 358462 Arad, prin prezenta vă comunicăm următoarele:

Conform Adreselor nr. ad.18129/Z1/25.03.2022 și ad. 34818/Z1/31.03.2022, Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public a comunicat Avizul de principiu pentru realizarea proiectului faza P.U.Z. "Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare", amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B.

Ținând seama că terenurile identificate prin CF nr. 321028 Arad, respectiv 351420 Arad – aparținând domeniului public al municipiului Arad – au categoria de folosință drum, nu este necesar ca Direcția Patrimoniu să exprime acordul solicitat.

Cu respect,

p. PRIMAR
Călin BIBARȚ
ADMINISTRATOR PUBLIC
Bogdan BOCA

Semnat digital de catre:
Bogdan Boca
Data: 24.05.2023 08:49:28

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Ștefan SZUCHANSZKI	Director Executiv	Semnat digital de catre: Ștefan Szuchanszki Data: 23.05.2023 10:32:25
Mihaela BALAȘ	Șef serviciu	Semnat digital de catre: Mihaela Adela Balas Data: 22.05.2023 10:43:50
Maria MICEA	Consilier	Semnat digital de catre: Maria Micea Data: 19.05.2023 12:19:58

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

3893/5/2;3894/1/2;
D/2;6702/2/15

3888-3893/5/2;3894/1/2;
3900/2;6702/2/8

3893/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/14/2

Ap.2

top 3894/2
S=1340mp

cladire magazin si laborator

zona verde

zona verde

Calea AUREL VLAICU

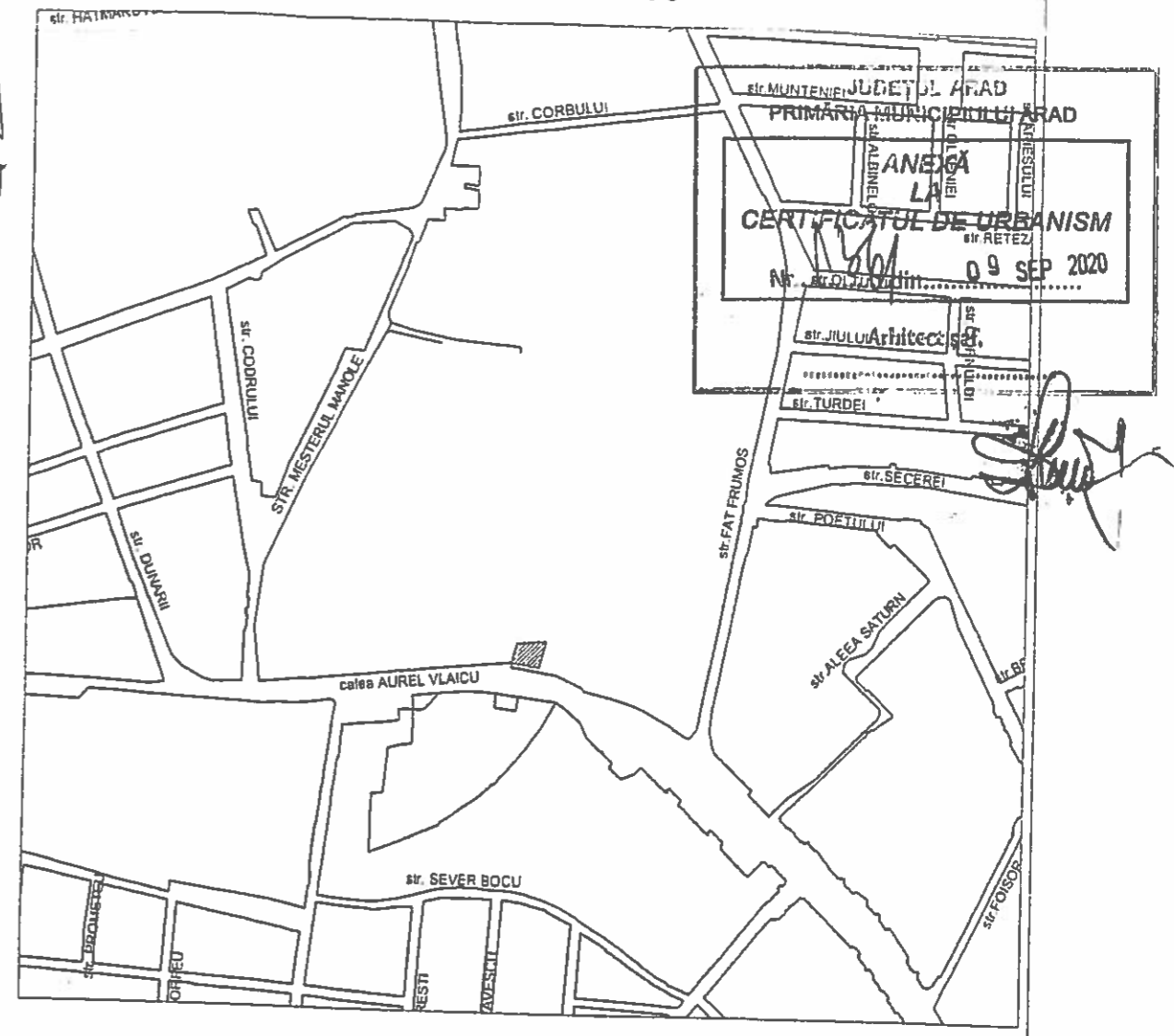
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereop 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529181.719	213888.798	38.215
2	529178.237	213950.742	3.507
3	529177.771	213847.267	17.654
4	529160.925	213841.986	10.584
5	529150.526	213340.015	2.830
6	529150.048	213342.804	4.847
7	529149.272	213847.588	1.513
8	529148.038	213848.463	2.357
9	529147.656	213850.789	1.490
10	529148.543	213851.986	13.937
11	529146.207	213865.726	1.486
12	529145.008	213866.603	2.354
13	529144.645	213868.929	1.459
14	529145.462	213870.138	8.943
15	529143.783	213878.922	39.200
S=1340.14mp			

BLOC DE LOCUINTA
KATUNARE 1/2/3 CAMERE
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:10000



JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 109 din 09 SEP 2020

JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 109 din 28 JUL 2020

CHRISTINA MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru
Arad - Romania
Tel: 0257 253316, 0746056765

BENEFICIARA:
S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

SURAT
EVAT Ing. CHIRIAC M.
MENAT Ing. CHIRIAC M.
IFICAT Ing. CHIRIAC M.

SCARA
00
1:10000
2018

PLAN TOPOGRAFIC
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN
MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 274/B
Inscris in C.F. 315408-ARAD
NR.TOP 3894/2

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358462 Arad

Nr. cerere	54064
Ziua	30
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare

100130636662



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:315408

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358462	1.436	Teren împrejmuit; teren împrejmuit cu gard plasa, gard tabla, cladire, poarta

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	358462-C1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/B, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:340 mp; S. construita desfasurata:680 mp; magazin prezentare P+1E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128950 / 16/08/2021		
Act Notarial nr. 2372, din 02/08/2021 emis de NP Botos Gavrilescu Ioan;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA GAB RESIDENCE SRL, CIF:42916276	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
111747 / 06/07/2021		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in favoarea parcelei nr. top. 3894/1 din CF. 2909-ich. CF 1324/1995 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 315408/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17331 din 22/01/1995; (provenita din conversia CF 52274)	A1, A1.1

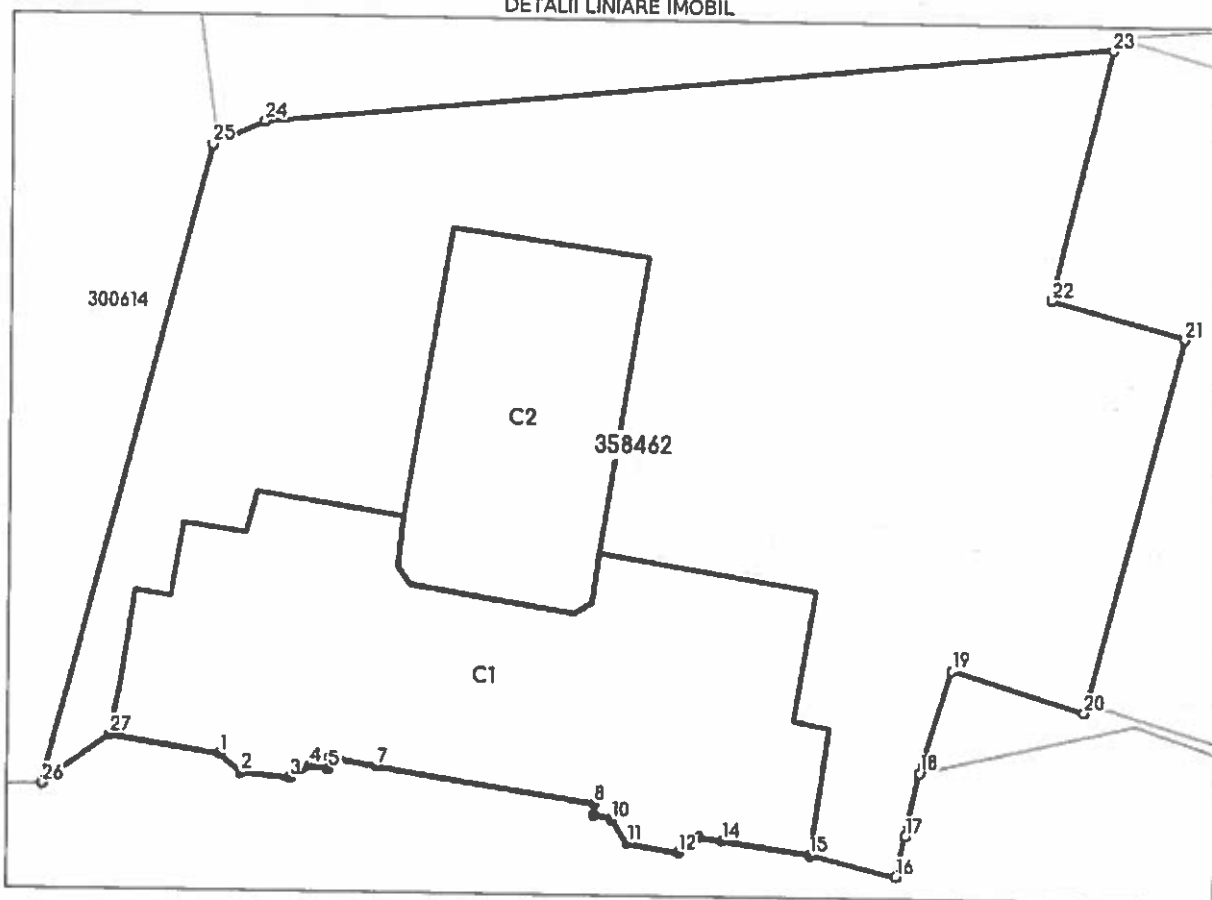
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358462	1.436	teren împrejmuit cu gard plasa, gard tabla, cladire, poarta

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.436	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	358462-C1	construcții industriale și edilitare	340	Cu acte	S. construita la sol:340 mp; S. construita desfasurata:680 mp; magazin prezentare P+1E
A1.2	358462-C2	construcții anexa	152	Fara acte	S. construita la sol:152 mp; S. construita desfasurata:152 mp; depozit; cladire in constructie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.312

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.204

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	1.104
5	6	0.511
7	8	10.17
9	10	0.847
11	12	2.387
13	14	1.079
15	16	4.08
17	18	3.025
19	20	6.396
21	22	6.41
23	24	39.213
25	26	30.443
27	1	5.138

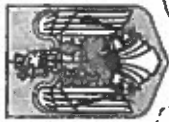
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.858
6	7	2.175
8	9	0.514
10	11	1.335
12	13	1.211
14	15	4.06
16	17	1.899
18	19	4.977
20	21	17.818
22	23	11.834
24	25	2.644
26	27	3.849

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,
 30/03/2023, 15:00



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ2/928/2020
Nr. de ordine în registrul comerțului: J2/928/13.08.2020
Data eliberării: 14.08.2020



Seria B Nr. 4100699

urmează autentificarea –

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BOTOȘ-GAVRILESCU & HUPLEA
Licența de funcționare nr: 37/3699/26.01.2021
Sediul: Mun. Arad, Str. Nicolae Titulescu, bl. 342, scara A, ap. 39A,
JUDEȚUL ARAD



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 934

Anul 2022 luna 04 ziua 01

----- În fața mea, **HUPLEA RAUL-ANDREI**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat: -----

----- **1. GOMAN MIRCEA**

identificat cu C.I. nr. 207000106/07.2020, s.

----- **2. GOMAN ANTONIO-BENIAMIN**, cetăț

1/007000200/2, în calitate de **CESIONAR**, s.

ntificat cu C.I. nr. 207000106/07.2020, s.

SOCIETĂȚII GAB RESIDENCE S.R.L., persoană juridică română, având sediul social în mun. Arad, str. Sava Tekelia, nr. 11, jud. Arad, cu număr de ordine în Registrul Comerțului: **J2/928/13.08.2020**, având CUI **42916276** în calitate de **CESIONARĂ**, -----

-----care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele ----- anexe.-----

----- În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare. -----

----- **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.** -----

-----S-a încasat onorariul în sumă de 120 lei TVA inclus, cu chitanța nr. 21259/2022 -----

NOTAR PUBLIC,
HUPLEA RAUL-ANDREI
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare s-au înmânat părții și 1 (un) exemplar pentru arhiva Societății Profesionale Notariale Botoș-Gavrilescu & Huplea, de Huplea Raul-Andrei, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.-----

NOTAR PUBLIC
HUPLEA RAUL-ANDREI

HUPLEA RAUL-ANDREI
notar public

ROMANIA
JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
Primar
Nr. A1/28831 din. 13.07.2006

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 874 din. 13.07.2006

Urmare cererii adresate de : S.C.PRODCOM ANDANTE S.R.L
prin arh.ELVIRA SERBAN

cu domiciliul/sediul în județul ARAD municipiul/orasul ARAD
comuna _____

satul _____ sectorul _____ cod postal 310375
nr. 274 bl. _____
sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrata la nr. A1/28831 din 06.07.2006

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, se

AUTORIZEAZA

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE pentru:
EXTINDERE ȘI AMENAJARE PENSIUNE TURISTICĂ S+P+1 Etaj + Mansardă

Respectarea documentatiei autorizare vizata spre neschimbare.
Respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normativelor NTSM si NPSI.
Vor respecta prevederile Legii nr. 215/1997 privind Casa Sociala a Constructorilor.
Respectarea notei subliniate.

Pe Imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul ARAD
municipiul _____
orasul ARAD satul _____ sectorul _____ cod postal 310375
comuna _____
strada CALEA AUREL VLAICU nr. 274/B
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciara 52274 ARAD
Fisa bunului imobil 3894/2
sau nr. cadastral _____

Lucrari în valoare de 1022222,2 RON

În baza proiectului pentru autorizarea lucrarilor de construire (PAC) nr 214/2006
elaborat de SC APROFIL - arh. FRANKEL TIBERIU cu sediul în județul MARAMUREȘ
municipiul/orasul/comuna BAIA MARE sectorul/satul _____ cod postal _____
strada BD.TRAIAN nr. 18.A/1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
respectiv de FRANKEL TIBERIU - arhitect cu drept de semnatura, în conformitate
cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

Nerespectarea întocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie infractiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Orice alte Lucrari sunt interzise. Modificarea PAC/PAD uitener emiterii autorizatiei constituie o încălcare a obligatiilor prevazute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata si poate atrage raspunderea disciplinara a arhitectului.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de executie autorizate

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 36 luni calculata de la data începerii efective a lucrărilor (anuntata în prealabil), situatie în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durata de executie a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (formularul model F.17) la autoritatea administratiei publice locale emitoare a autorizatiei.
2. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții al Judetului Arad, împreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea autorizata a lucrărilor de constructii si instalatii aferente acestora.
3. Sa anunte data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții al Judetului Arad, odata cu convocarea comisiei de receptie.
4. Sa pastreze pe santier - în perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), sa sisteze executarea lucrărilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia județeană pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectia amediuului, potrivit normelor generale si locale.

7. Resturile de materiale de constructie din santier se vor transporta si depozita pe cheltuiala proprie la Rampa Ecologica (langa CET) - tel. 0788522792. Pamantul rezultat din sapaturi se va depozita la locurile stabilite de P.M.A. - Biroul Protectie Civila Aparare in urma solicitarilor (informatii la tel. 252284). Pamantul vegetal se poate depozita pe str. Ion Creanga nr. 7 (In apropiere de manastirea Sf. Simion Stalnicul din cartierul Gai) tel. 259618, 274032.

8. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de 15 zile de la terminarea efectiva a lucrărilor.

9. La începerea executiei lucrărilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei" (vezi Anexa Nr.8 la Normele metodologice)

10. La finalizarea executiei lucrărilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".

11. În situatia nefinalizării lucrărilor în termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrărilor).

12. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investitiei.

13. Toate constructiile proprietate particulara se declara, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, după terminarea completa si nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizatiei de construire/desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrărilor).

14. Sa solicite în "Autorizatia de securitate la incendiu" după efectuarea receptiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în functiune a cladirilor pentru care s-a obtinut avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR,
Ing.GHEORGHE FALCĂ

Cons.

ARHITECT SEF,
ING. MIRELA SZASZ

Taxa de autorizare în valoare de RON 10222,22 a fost achitatata conform chitantei ser nr 115 din 22.06.2006, a fost achitatata taxa de urgenta de _____ RON conform chitantei seria _____ nr. _____ din _____

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct/prin posta la data de 19.07.2006 insotita de _____ (_____) exemplar(e) din documentatia tehnica, împreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

16.11.2009 16.11.2010

de la data de _____ pâna la la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina în conditiile legii, o alta autorizatie de construire.

PRIMAR,

[Signature]

SECRETAR,

[Signature]

ARHITECT SEF,

[Signature]

Data prelungirii valabilitatii:

Achitat taxa de: 3.000,07 lei, conform chitantei nr. 0086780/05.10.2009

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta

Ing. Manuela Karpati / Mang Daniela

Ca urmare a cererii adresate de GOMAN MIRCEA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Preparandiei, nr. 50, înregistrată cu nr. 81453 din 22.10.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 06 din 21 IAN 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – "Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare", amplasament Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358462 – Arad, cu o suprafață totală de 1.436,00 mp.

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

- la nord : zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la vest : zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la est : zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 320960 Arad, teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 321028 Arad;
- la sud : teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 321028 Arad.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** conform UTR nr. 42 din Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018:
- folosință actuală: curți-construcții, proprietate privată, intravilan;
- destinația stabilită prin P.U.G. în UTR nr. 42 – In42c – subzonă unități industriale nepoluante;
- **funcțiuni propuse:** locuire colectivă și funcțiuni complementare.

3. Indicatori urbanistici:

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

C.U.T. maxim propus = 1,60

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+Er/M, cu înălțime maximă de 16,50 m la coamă.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1361 din 09.09.2020.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 09.11.2021.

Documentația care se va prezenta în etapa a II-a de elaborare a propunerilor va cuprinde:

- a) Prezentarea soluției de acces la un drum public a incintei propuse spre reglementare, printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționată obligatoriu în acte juridice și înscrise în cartea funciară, având în vedere că nu există acces direct la un drum public;

b) Acordul Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad pentru imobilele afectate de accesul propus la incintă, inclusiv C.F.-urile aferente acestora;

c) Prezentarea dovezii unui drept real în favoarea solicitantului P.U.Z., la faza de aprobare a P.U.Z.-ului.

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

- accesul auto/pietonal la incintă se va realiza dinspre Calea Aurel Vlaicu;
- 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.

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. 1361 din 09.09.2020.

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. 1361 din 09.09.2021, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 09.11.2021.

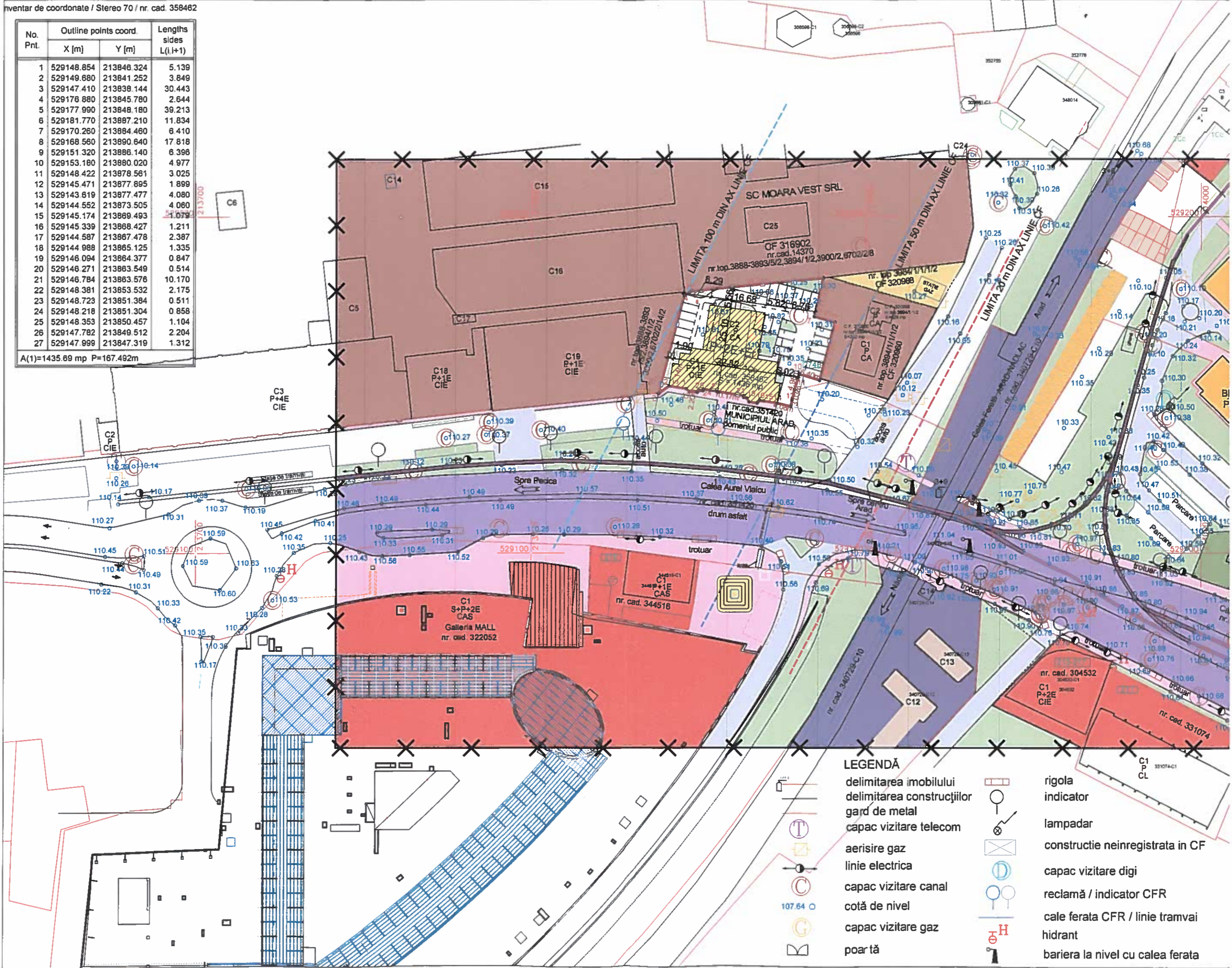
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/DS/NI
PMA -A5-12

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213839.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	1.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.69 mp P=167.492m



- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - gard de metal
 - capac vizitare telecom
 - aerisire gaz
 - linie electrica
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - capac vizitare gaz
 - poarță
 - rigola
 - indicator
 - lampadar
 - construcție neinregistrată în CF
 - capac vizitare digi
 - reclamă / indicator CFR
 - cale ferată CFR / linie tramvai
 - hidrant
 - bariera la nivel cu calea ferată

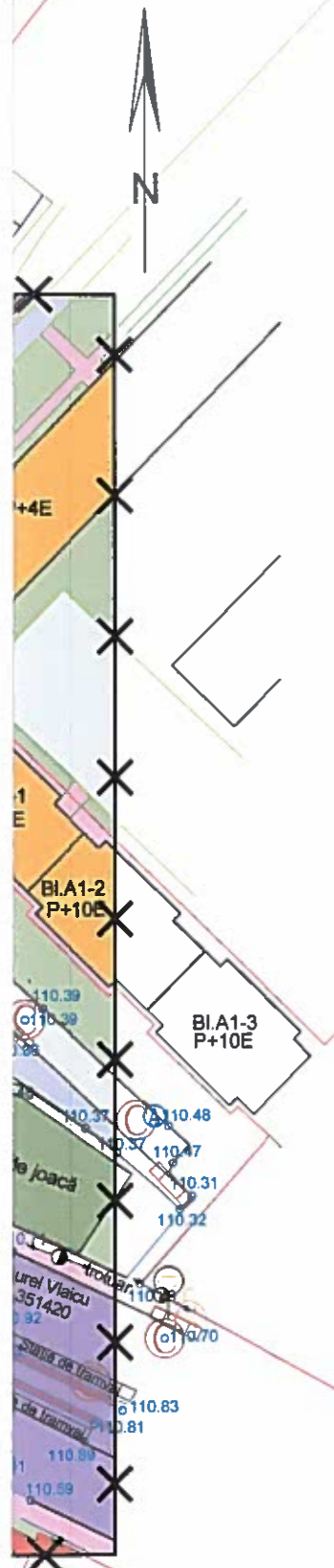
BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3	ALEI PIETONALE			40	2,79
4	CAROSABILE, PARCAJE			678	47,21
5	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL		1.436	100%	1.436	100%

	E	P
P.O.T. minim	34,26 %	34,26 %
C.U.T. minim	0,92	1,03

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	4,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
 ANEXĂ LA
 PLANUL DE OPORTUNITATE
 Nr. 06 din 21.01.2022
 arhitect șef,



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
 Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
 C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

ARHITECT
 S.R.L.

Beneficiar:
GOMAN MIRCEA

Pr. nr.
 140/2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:200	ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	STUDIU OPORTUNITATE
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:	Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 27/41B Extras CF 358462 Arad	Plansa nr. 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		oct. 2021		



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

- P.U.Z. și R.L.U. - Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare
- Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274/B
- Beneficiar: Goman Mircea
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, proiect nr.140/2021

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. 81453/22.10.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 06.12.2021-16.12.2021, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 06.12.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 09.11.2021.

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

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

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătură	Data
Verificat	Director Executiv	Arh.Sandra Dinulescu		20 DEC. 2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.12.2021

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

- P.U.Z. și R.L.U. - Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu inca 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare
- Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274/B
- Beneficiar: Goman Mircea
- Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, proiect nr.140/2021

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

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.

- publicarea pe pagina de internet și afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
- panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
- notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:

- informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
- observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	06.12.2021-16.12.2021
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



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

Nr. ad. 24438/ 31 MAI 2022

Spre știință
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Str. Oituz, nr. 119a, Mun. Arad, jud. Arad
dorianasg@yahoo.com

Către,

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
Strada Sava Tekelia, nr. 11, Mun. Arad, jud. Arad

Referitor la documentația P.U.Z. și R.L.U. - „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”, amplasament Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358462 – Arad, cu o suprafață totală de 1.436,00 mp, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 05.04.2022, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

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

- Corelarea locurilor de parcare cu numărul de apartamente și funcțiunile propuse, respectiv asigurarea unui coeficient de minim 1,5 locuri de parcare/apartament;
- Avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A.

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

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în 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	Semnatura	Data
	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		5 MAI 2022
Verificat	Șef serviciu	ing. Claudia Handrea		25.05.2022
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Nicoari		25.05.2022

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

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

P.U.Z. și R.L.U. – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament – municipiul Arad, Cartier Calea Aurel Vlaicu nr.274/B
Beneficiar- SC GAB RESIDENCE SRL
Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR D.Balogh , proiect nr. 140/2021

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.24438/29.03.2022, 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 10.05.2022.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 10.05.2022-24.05.2022.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, SC MOARA VEST SRL, SC DELGAZ GRID SRL, SC HTL BANATER APARTMENTS SRL, SC MERCURY COMERCIAL CENTER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

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

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Sandra Dinulescu		5 MAI 2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.05.2022

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 09.09.2022 pana la data de 09.09.2023

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

CERERE PRELUNGIRE NR. 65779 / 26.08.2022

PRIMAR
CĂLIN B



SECRETAR GENERAL,
CONS. JUR. LILIOARA STE PĂNESCU

ARHITECT ȘEF,
ARH. EMILIAN SORIN CIURARIU

Data prelungirii valabilității 01.09.2022

Achitat taxa de 5,47 lei, conform chitanței nr. ARXWT0251748 din 26.08.2022

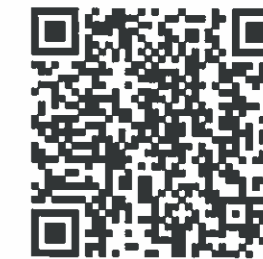
Transmis solicitantului la data de 08.09.2022 direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 60091 din 24.08.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1361 din 09 SEP. 2020

În scopul :

Intocmire P.U.Z si R.L.U. aferent - MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE , SUPRAETAJARE CU INCA 2 NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E , REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E, IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE, APARTAMENTE CU 1, 2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

Ca urmare a cererii adresate de **GOMAN MIRCEA** pers

nr. 50, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. 274/B, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 315408 ARAD

TOP: 3894/2.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. 14/2006 .

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 intravilan, categoria de folosinta constructii de locuinte, proprietate privata.
Suprafata de teren conform CF nr.315408 ARAD - S=1.341 mp .

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : teren cu constructii.

Prin HCLM Arad nr.14 din 19 ianuarie 2006 s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistica".

S-a emis Autorizatia de Construire nr.874 /13.07.2006 care si-a pierdut valabilitatea , iar lucrarile de construire sunt nefinalizate.

Se solicita : Intocmire P.U.Z si R.L.U. aferent - MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE , SUPRAETAJARE CU INCA 2 NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E , REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE, APARTAMENTE CU 1, 2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE .

Anterior s-a emis C.U nr.1037/28.07.2020.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.42 conform PUG aprobat -In 42c- subzona unitati industriale nepoluante .

Suprafata de teren conform CF nr.315408 ARAD - S=1.341 mp .

Utilitati : apa canal ,en.electrica,gaze naturale, en.termica, telefonie.

Prin H.C.L.M. Arad nr.14 din 19 ianuarie 2006 , s-a aprobat Planul Urbanistic de Detalii "Amenajare pensiune turistica".

Lucrarile propuse pentru construire nu se incadreaza in prevederile documentatiei de urbanism PUD aprobat prin H.C.L.M.Arad nr.14 din 19 ianuarie 2006.

In vederea construirii, se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), H.G.R. nr. 525 / 1996 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.

Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize: AVIZ DE OPORTUNITATE,AVIZ DE PRINCIPIU DIRECTIA EDILITARA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI ARAD, APA-CANAL, ENERGIE ELECTRICA,DELGAZ GRID,TELEKOM, PSI,PROTECTIA CIVILA, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, SANATATEA POPULATIEI, AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, STS, POLITIE SERVICIUL CIRCULATIE, DIRECTIA PENTRU CULTURA,CULTE SI PATRIMONIUL NATIONAL CULTURAL AL JUDETULUI ARAD,CONSILIUL JUDETEAN ARAD, 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 terenurilor, vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ . Nu va fi afectat dreptul de Servitute de trecere in favoarea parcelei nr.top.3894/1 din C.F.2909-ich,C.F. nr.1324/1995.

In prealabil initiierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de Oportunitate .

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului si etapa de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare in format analogic si pe suport informatic in format vectorial.

Avizele au fost stabilite in sedinta Comisiei de Acord Unic intrunita in data de 01.09.2020 .

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent,in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Arad pentru MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE , SUPRAETAJARE CU INCA 2 NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E , REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE, APARTAMENTE CU 1, 2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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 Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat. Dovada unui drept real asupra imobilului.

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:

-- Plan de situație pe suport topografic vizat de OCPI pentru imobilul înscris în CF nr.315408 ARAD

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart

SECRETAR GENERAL.
Cons. Jur.



Achitat taxa de **18,23** lei, conform chitanței seria **AR XWF nr. 0251709** din **24/08/2020**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . **10 SEP 2020**

Orin /



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



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



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



Direcția Arhitect-Şef
Serviciul U.A.T.B.D.GIS
Nr. 1336/27.01.2023

Către,
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Spre știință: Primăria municipiului Arad
S.C. Arhitectonic S.R.L.

Referitor la P.U.Z. si R.L.U. – „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare” intravilan municipiul Arad

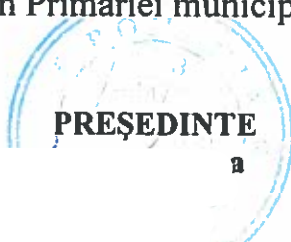
Proiect nr. 140/2021, proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Balogh Doriana.

Documentația PUZ și RLU aferent „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare” a fost depusă cu adresa FN, înregistrată la C.J. Arad cu nr. 1336/17.01.2023 prin care se solicită avizul Consiliului Județean Arad, conform C.U. nr. 1361 data de 09.09.2020.

Documentația a fost prezentată în cadrul ședinței C.T.A.T.U. a C.J. Arad din 26.01.2023 – Diverse – emitere punct de vedere.

Consiliul Județean Arad avizează documentații de urbanism conform Anexei nr. 1 la Legea 350/2001 actualizată.

Documentația menționată mai sus nu o regăsim în anexa nr.1 la Legea nr.350/2001 actualizată, solicităm Primăriei municipiului Arad indicarea la care punct din anexă o regăsim.



ARHITECT ȘEF
arh. \



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

Nr. cerere 23546
Ziua 25
Luna 02
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351420 Arad

Cod verificare
100113550700



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurei Vlaicu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351420	66.761	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
547 / 07/01/2019	
Act Normativ nr. 976, din 05/12/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 94494, din 21/12/2018 emis de Primăria municipiului Arad;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

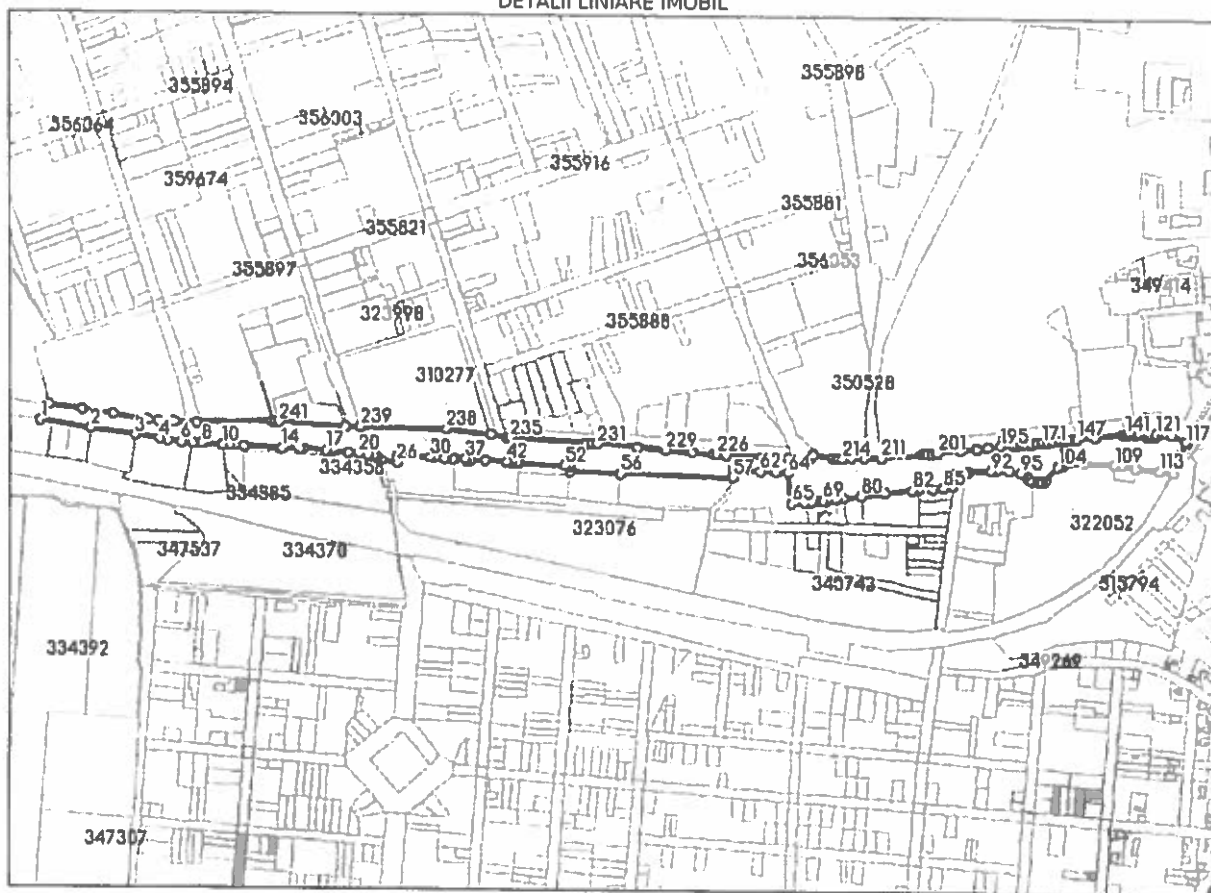
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351420	66.761	

* 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	drum	DA	66.761	-	-	-	Calea Aurel Vlaicu, lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	75.824	2	3	66.826	3	4	36.956
4	5	12.102	5	6	19.432	6	7	17.143
7	8	13.617	8	9	2.651	9	10	27.926
10	11	10.409	11	12	6.566	12	13	13.9
13	14	55.966	14	15	26.694	15	16	3.802
16	17	33.938	17	18	7.885	18	19	24.396
19	20	15.754	20	21	13.674	21	22	8.013
22	23	3.277	23	24	3.701	24	25	5.623

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	24.42	26	27	4.923	27	28	5.387
28	29	25.481	29	30	25.538	30	31	6.478
31	32	14.458	32	33	1.696	33	34	11.243
34	35	1.089	35	36	0.936	36	37	18.369
37	38	3.479	38	39	6.047	39	40	3.338
40	41	20.358	41	42	32.835	42	43	2.162
43	44	3.527	44	45	2.066	45	46	3.382
46	47	3.645	47	48	6.061	48	49	3.429
49	50	3.251	50	51	2.505	51	52	66.862
52	53	6.221	53	54	1.844	54	55	8.755
55	56	74.025	56	57	165.803	57	58	6.672
58	59	5.932	59	60	11.929	60	61	7.938
61	62	20.868	62	63	24.132	63	64	16.319
64	65	45.695	65	66	20.486	66	67	9.241
67	68	5.908	68	69	10.903	69	70	4.571
70	71	0.295	71	72	0.254	72	73	1.417
73	74	2.38	74	75	5.876	75	76	5.128
76	77	0.403	77	78	0.127	78	79	10.627
79	80	26.818	80	81	35.36	81	82	41.376
82	83	7.659	83	84	22.892	84	85	14.275
85	86	15.259	86	87	16.985	87	88	2.617
88	89	16.768	89	90	3.892	90	91	2.65
91	92	32.233	92	93	10.437	93	94	18.446
94	95	16.418	95	96	4.962	96	97	4.078
97	98	10.111	98	99	3.497	99	100	8.37
100	101	3.15	101	102	2.146	102	103	4.746
103	104	28.709	104	105	3.205	105	106	2.701
106	107	2.499	107	108	32.515	108	109	44.827
109	110	11.643	110	111	20.091	111	112	1.32
112	113	34.906	113	114	20.203	114	115	9.217
115	116	20.651	116	117	21.566	117	118	22.133
118	119	10.486	119	120	5.181	120	121	10.24
121	122	3.025	122	123	1.899	123	124	4.08
124	125	4.06	125	126	1.079	126	127	1.211
127	128	2.387	128	129	1.335	129	130	0.847
130	131	0.514	131	132	10.17	132	133	2.175
133	134	0.511	134	135	0.857	135	136	1.104
136	137	2.204	137	138	1.312	138	139	5.138
139	140	3.849	140	141	4.408	141	142	1.62
142	143	1.309	143	144	0.162	144	145	42.73
145	146	0.39	146	147	27.182	147	148	0.452
148	149	1.502	149	150	0.294	150	151	7.411
151	152	0.165	152	153	0.904	153	154	0.168
154	155	6.909	155	156	0.294	156	157	1.126
157	158	0.294	158	159	6.407	159	160	0.362
160	161	1.261	161	162	0.322	162	163	10.057
163	164	0.313	164	165	1.292	165	166	0.294
166	167	6.505	167	168	0.3	168	169	1.115
169	170	0.292	170	171	6.661	171	172	0.306
172	173	1.194	173	174	0.294	174	175	6.839
175	176	0.294	176	177	1.387	177	178	0.294
178	179	6.754	179	180	0.309	180	181	1.245
181	182	0.294	182	183	6.477	183	184	0.31
184	185	1.167	185	186	0.3	186	187	2.618
187	188	0.294	188	189	4.0	189	190	1.473
190	191	5.782	191	192	1.334	192	193	5.063

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
193	194	1.334	194	195	19.847	195	196	18.59
196	197	0.358	197	198	17.029	198	199	0.249
199	200	23.526	200	201	35.371	201	202	0.936
202	203	1.448	203	204	0.193	204	205	6.782
205	206	7.511	206	207	0.181	207	208	1.255
208	209	1.241	209	210	5.17	210	211	61.363
211	212	24.856	212	213	18.814	213	214	13.434
214	215	5.531	215	216	4.048	216	217	4.183
217	218	1.863	218	219	28.454	219	220	9.763
220	221	30.698	221	222	15.28	222	223	22.96
223	224	52.906	224	225	3.009	225	226	11.667
226	227	4.275	227	228	32.874	228	229	38.784
229	230	41.364	230	231	58.642	231	232	8.277
232	233	7.174	233	234	4.781	234	235	108.882
235	236	6.438	236	237	25.327	237	238	67.071
238	239	126.151	239	240	22.704	240	241	96.482
241	242	6.326	242	243	4.307	243	244	110.698
244	245	32.84	245	246	23.871	246	247	15.506
247	248	53.692	248	249	46.16	249	250	49.239
250	1	26.24						

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/02/2022, 13:19



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

Nr. cerere 23430
Ziua 25
Luna 02
Anul 2022

Cod verificare
100113542757

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321028 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2909
Nr. topografic:3894/1/1/1/1

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321028	2.141	parțial cu gard, limita pe construcție

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
166310 / 09/11/2021		
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPİ;		
B6	se noteaza repositionarea imobilului	A1
170884 / 18/11/2021		
Act Administrativ nr. 477, din 21/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD; Act Administrativ nr. 32115/M4, din 04/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

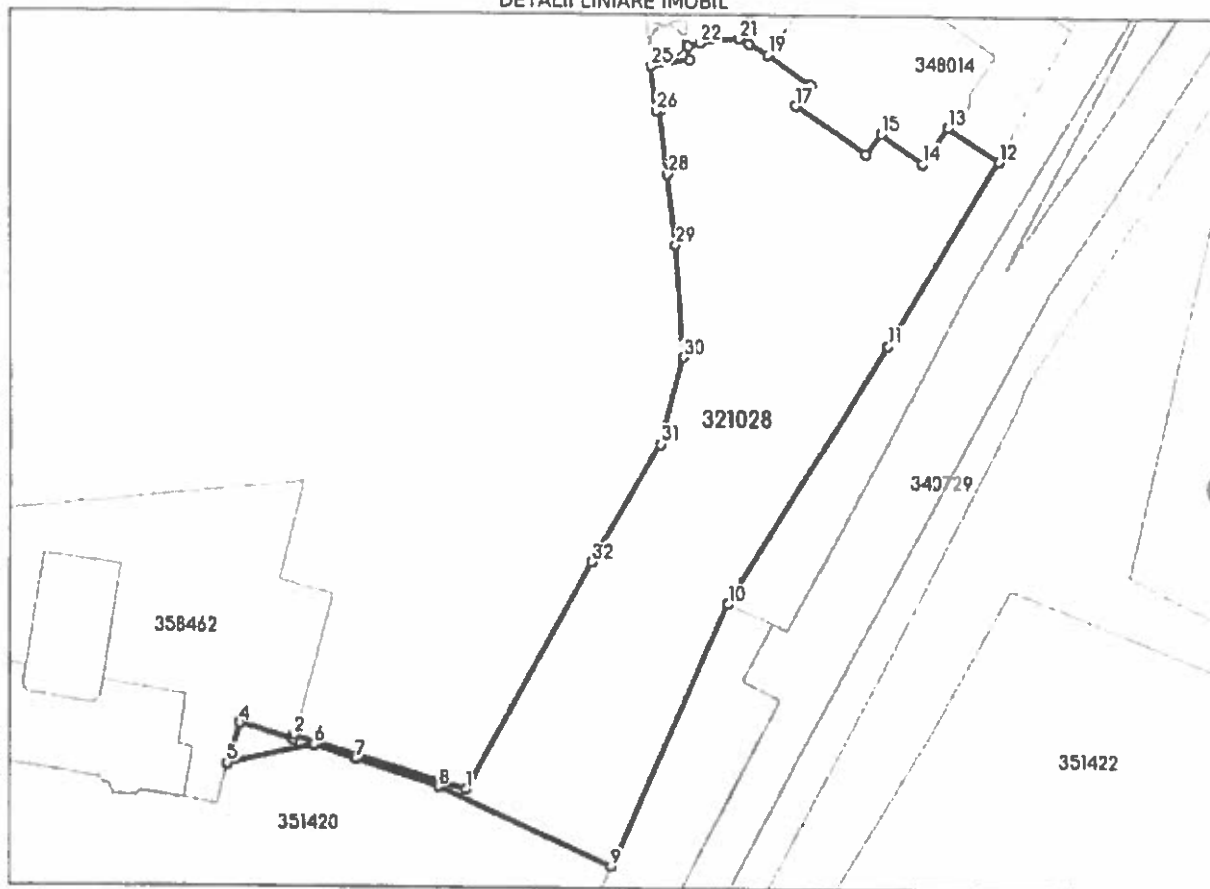
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321028	2.141	parțial cu gard, limita pe construcție

* 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	drum	DA	2.141	-	-	3894/1/1/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.289
3	4	6.396
5	6	10.24
7	8	10.486
9	10	34.052
11	12	25.454

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.521
4	5	4.977
6	7	5.181
8	9	22.133
10	11	35.801
12	13	7.286

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	5.213	14	15	6.057
15	16	2.986	16	17	9.876
17	18	2.986	18	19	6.096
19	20	2.561	20	21	1.278
21	22	4.671	22	23	1.463
23	24	1.549	24	25	4.738
25	26	5.288	26	27	0.435
27	28	7.485	28	29	8.358
29	30	13.132	30	31	10.506
31	32	16.156	32	1	30.726

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/02/2022, 11:56

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE
CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN
VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr.:

140/2021

Faza:

P.U.Z.



NR: 18129

DATA: 09/03/2022

COD: 1543A

Către,
Primăria Mun. ARAD,
Direcția Patrimoniu,



Anexat cererii vă înaintăm documentația la proiectul faza P.U.Z. "MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cu amplasamentul în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, jud. Arad, proiect nr. 140/2021, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar S.C. GAB RESIDENCE S.R.L., în vederea obținerii Acordului dvs. pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la imobilul reglementat prin prezentul PUZ.

Menționăm că principala cale de circulație în zonă și pentru acces la imobilul de la nr. 274/B este Calea Aurel Vlaicu (domeniu public al Mun. Arad, înscris în Extras CF 351420 Arad atașat, nr. cad 351420, având categoria de folosință "drum în intravilan"). La sud și vest de amplasamentul reglementat există un acces carosabil din drumul public, aparținând de asemenea domeniului public al Mun. Arad (conform Extras CF 321028 Arad, nr. cad 321028, având categoria de folosință "drum în intravilan").

Prezenta solicitare este prevăzută în Avizul de Oportunitate nr. 06/21.01.2022 (atașat), pct. 3, lit. b), în vederea parcurgerii etapei II elaborare propuneri PUZ.

În acest scop, anexăm:

- Certificat de Urbanism nr. 1361/09.09.2021
- Anexa la Certificat de Urbanism
- Extrase CF nr. 358462, 351420 și 321028 Arad
- Copie C.U.I. beneficiar
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Situația existentă (planșa 01 A)
- Reglementări urbanistice (planșa 02 A)
- Circulația terenurilor (planșa 03 A)

ARAD, 15.03.2021

Vă mulțumim,

arh. Dorian LOGH





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



**COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

Nr. ad.18129/Z1/ 25.03.2022

Către,

GOMAN MIRCEA

Referitor la:avizul COMISIEI PENTRU ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC pentru lucrarea „ ÎNTOCMIRE P.U.Z ȘI R.L.U AFERENT: MODIFICARI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,SUPRAETAJARE CU ÎNCA 2NIVELE ȘI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E, REZULTÂND O CLADIRE CU S+P+3E, ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE,APARTAMENTE CU 1,2SI 3 CAMERE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CALEA AUREL VLAICU ,nr.274/B, CF 315408 ARAD, beneficiar: SC GAB RESIDENCE SRL;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.18129/09.03.2022, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui materiale pe carosabilul drumurilor afectate de lucrari;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea **Autorizației de Construire**;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4..Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- 5.Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
- 6.Să respecte documentația, avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.1361 din09.09.2020**;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.Pentru realizarea accesului nu se permite taierea nici unui copac.
- 11.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PRESEDINTE

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Găina Ovidiu	membru		25.03.2022
George Stoian	membru		24.03.2022

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE
CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1 E ÎN
VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr.:

140/2021

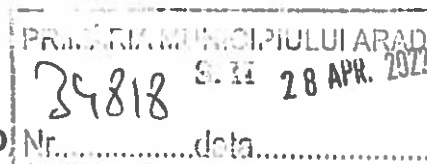
Faza:

P.U.Z.

Către,

Primăria Mun. ARAD

Direcția Edilitară,



Anexat cererii vă înaintăm documentația la proiectul faza P.U.Z. "MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", cu amplasamentul în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, jud. Arad, proiect nr. 140/2021, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar S.C. GAB RESIDENCE S.R.L., în vederea obținerii Avizului dvs. de principiu.

În acest scop, anexăm:

- Certificat de Urbanism nr. 1361/09.09.2021
- Anexa la Certificat de Urbanism
- Extras CF nr. 358462 Arad
- Copie C.U.I. beneficiar
- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Situația existentă (planșa 01 A)
- Reglementări urbanistice (panșa 02 A)
- Reglementări edilitare (planșa 03 A)

ARAD, 28.04.2022

Vă mulțumim,

arh. Dorina BALOGH



NR: 34818

DATA: 28/04/2022

COD: 25962



MUNICIPIUL ARAD

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



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.34818/Z1/ 31. MAI. 2022

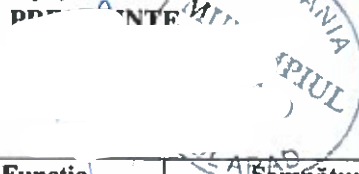
Către,

COMAN MIRCEA

Referitor la: avizul COMISIEI PENTRU ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC pentru lucrarea „ ÎNTOCMIRE P.U.Z ȘI R.L.U. aferent – MODIFICARI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,SUPRAETAJARE CU ÎNCĂ 2 NIVELE ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E, REZULTÂND O CLĂDIRE S+P+3E, ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE,APARTAMENTE CU 1,2,ȘI 3 CAMERE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”CALEA AUREL VLAICU, nr.274/B, CF 315408 ARAD, beneficiar: S. C. GAB RESIDENCE S R L;

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.34818/28.04.2022, vă comunicăm AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul drumurilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea **Autorizației de Construire**;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- 5.Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
- 6.Să respecte documentația, avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1361 din09.09.2020;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.Pentru realizarea accesului nu se permite taierea nici unui copac.
- 11.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.



Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Găina Ovidiu	membru		30.05.2022
George Stoian	membru		27.05.2022



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Săbiri-Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310176

CIF/CUI: RO 1683483, ORC: JO2/110/21 07 1991

Capital vărsat și subsc. ns. 9 659 000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 00015 0061 5684 0001 BCR



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

Nr 7371 din 13.05.2022

Către,

Sc Gab Residence SRL

spre știință:

SC Arhitectonic SRL

La dosarul de urbanism transmis de Dvs. către C.A. Arad cu nr. sau proiectul de urbanism deținut de C.A.U. (înreg...) înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 7371 din 13.04.2022, prin care se solicită aviz de:

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

Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartament cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare

Adresa obiectivului: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 275

Beneficiar: **Sc Gab Residence SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Preparandiei, nr. 50

Certificat de Urbanism nr. 1361 din 09.09.2022, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- cu mențiuni și condiții precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea Proiectant: SC 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 rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșă(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 Gheorghe-Vasile



acord (*condiții, mențiuni, observații*)

Nr. 7371 din 13.04.2022

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

Construire zonă rezidențială

Adresa obiectivului: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274 B

Beneficiar: Sc Gab Residence SRL

CONDIȚII:

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

206



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
 Strada Solon Drăguleț 3-4 Arad județul Arad România, C.P. 310137
 C.F.A.C. nr. 1693169 OF. 202/110/2016.154.1
 Capital vărsat și subscris: 9.000.000 Lei
 IBAN: RO72 2505 0015 0011 5694 6001 BCR

SR AC ISO 9001 SR AC ISO 14001 SR AC ISO 45001 E-NET

nr. 7371/1304/2022
 data: 17.05.2022
 program: Intre Bar 16 03

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

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):
- 1.1. Denumire obiectiv(*1) PUȚ DE MONITORIZARE ÎN EXT. SUPRAETAJARE 2 NIVELURI
ȘI EXTINDERE CLASĂRE S+P+IE ÎN VEDEREA AMPLASĂRII LOC. COLECTIVE...
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1)
- 1.3. Beneficiar(*1) S.A. Arad
 Adresa(*4)..... Tel.....
 Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria.....
 Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I...... banca
- 1.4. Proiect nr. (*1) 140/2021 Elaborator(*1) S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1361/09.09.2020 Emis de PRIMĂRIA JUDEȚULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

- 2.1. AMPLASAMENT(*1):
- 2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
EXISTENT, SE VA REMIENȚIONA
- 2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat
- 2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
EXISTENT, SE VA REMIENȚIONA
- 2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
EXISTENT, SE VA REMIENȚIONA
- 2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

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

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

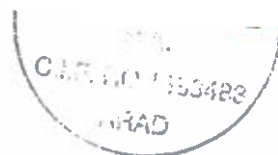
INTOCMIT(*2)
ARH. BORHANA BALOGH
S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

AVIZ FAVORABIL

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

S.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile,



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

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

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

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industrie
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
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(planun) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în **2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL)**
3. Durata de emiteră 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 rețelelor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

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

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

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

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

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

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

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

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

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

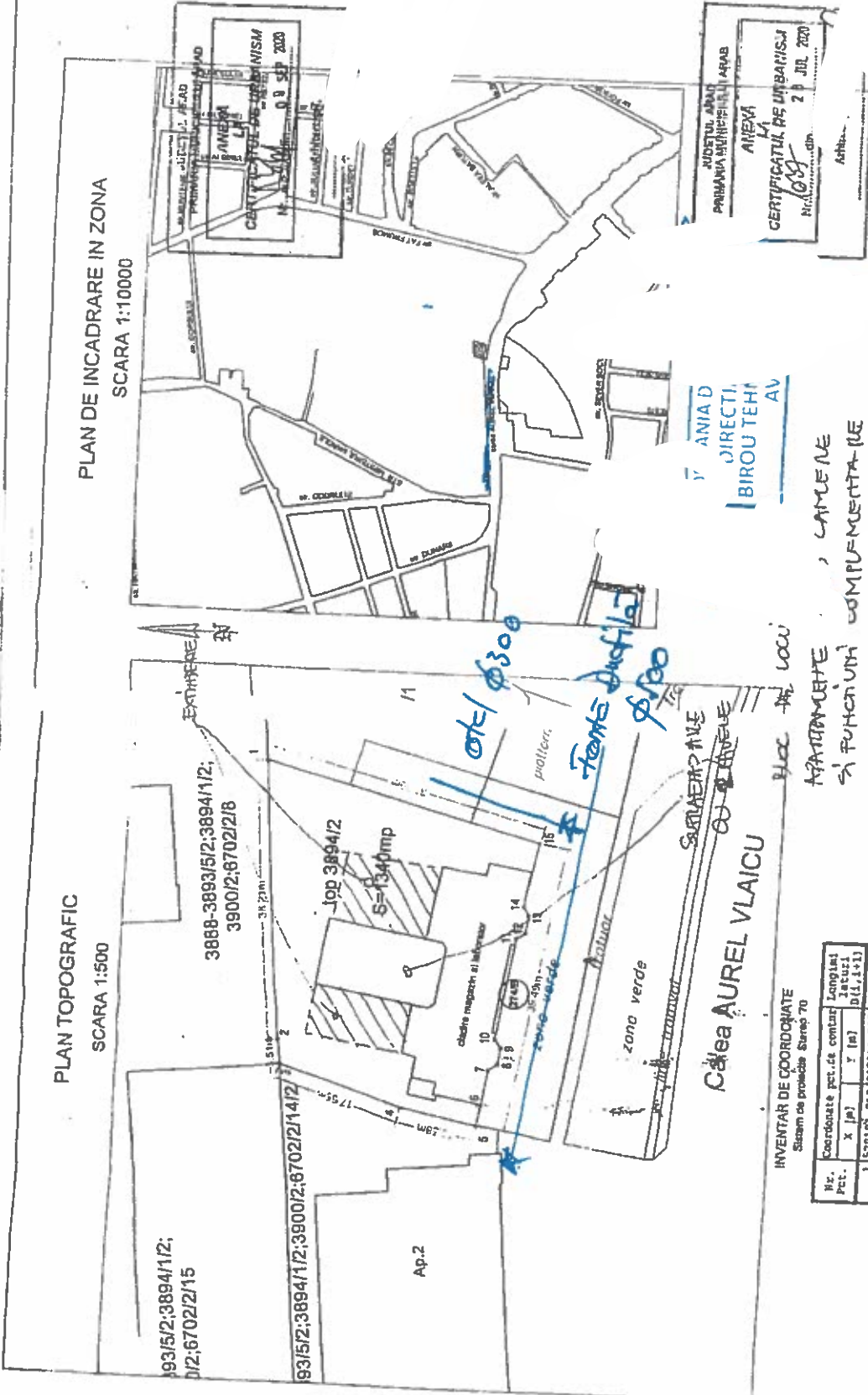
NOTA:

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

- (*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse.
(*4) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament
(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.
(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectare Sursp 70

Nr. Pct.	Coordonate puncte contur		Lungimi laterali D(L, l, s)
	X [m]	Y [m]	
1	529151.719	213886.798	38.215
2	529175.237	213850.742	3.507
3	529160.925	213841.267	17.654
4	529150.525	213840.366	10.584
5	529150.648	213842.801	2.829
6	529149.272	213847.588	1.513
7	529148.038	213848.463	2.357
8	529147.556	213850.789	1.490
9	529146.202	213851.986	13.937
10	529145.008	213852.766	1.486
11	529144.648	213858.928	2.354
12	529145.462	213870.138	8.659
13	529143.783	213876.922	39.200
S=1340.16mp			

CHIBRIUCI ANDRADA
Ing. Topograf
ANEXA 1
Sursa: Sursp 70

SURAT	Ing. GHIRADU M. I.
EVAT	Ing. HIRADU M. I.
EVAT	Ing. HIRADU M. I.
EFICAT	Ing. CRISTIAN M.

VUELA	
VL 07-MS-9713	
SCARA	1:500
	1:10000
	2018

S. C. PROD COM ANDANTE S.R.L.

PLAN TOPOGRAFIC
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN
MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, NR. 274/B
Inscris in C.F. 516408-ARAD
NR.TOP-3894Z

ANEXA D
DIRECTIA
BIROU TEHNIC
AV

ARTICOLUL 1, CAMELENE
SI FUNCTIUNII COMPLEMENTARE

Călea AUREL VLAICU

SARLAERD AVE

TOME DIFILAT
Ø100

otel Ø300

193/5/2;3894/1/2;
012;6702/2/15

3888-3893/5/2;3894/1/2;
3900/2;6702/2/8

193/5/2;3894/1/2;3900/2;6702/2/14/2

Ap.2



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS
Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 10515810 din 03/08/2022

Catre

GAB RESIDENCE S.R.L., domiciliul/sediul in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ satul ARAD, Strada

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 10515810 / 12/07/2022, pentru obiectivul INTOCMIRE P.U.Z SI R.L.U. AFERENT-MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE ,SUPRAETAJARE CU INCA 2 NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E ,REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E .IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE ,APARTAMENTE CU 1,2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPL cu destinatia INTOCMIRE P.U.Z SI R.L.U. AFERENT-MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE ,SUPRAETAJARE CU INCA 2 NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E ,REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E .IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE ,APARTAMENTE CU 1,2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPL situat in judetul ARAD, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector ARAD, Calea Vlaicu Aurel, nr. 274-B, bl. - , et. - , ap. - , CF 315408, nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 10515810 / 03/08/2022

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

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. In zona exista LEA 0,4kV, ce nu apartine E-Distributie Banat SA; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E):

- baleon, fereastră (DESCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă propusă și LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă propusă și LES 0,4 kV existentă va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanța măsurată pe orizontală între perețele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. în plan oriz., la apropiere, între perețele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. între perețele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pământ, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;
- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistența tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
 - Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
 - Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
 - În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
 - Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de munca.
 - **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

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

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

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

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

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

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

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1361 / 09/09/2020, respectiv pana la data de 09/09/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
 Manager UT Arad
 Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela Maria Stanca\

 Maria Gabriel

Intocmit

 Stanca Gabriela Maria

on 03/08/2022 at 12:41:59 EEST

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la 9.09.2023.....

Responsabil Molnar Iudith
Signed by IUDITH MOLNAR
on 14/09/2022 at 09:00:34
EEST

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

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

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

Signed by IASPER

on 03/08/2022 at 12:41:59 EEST

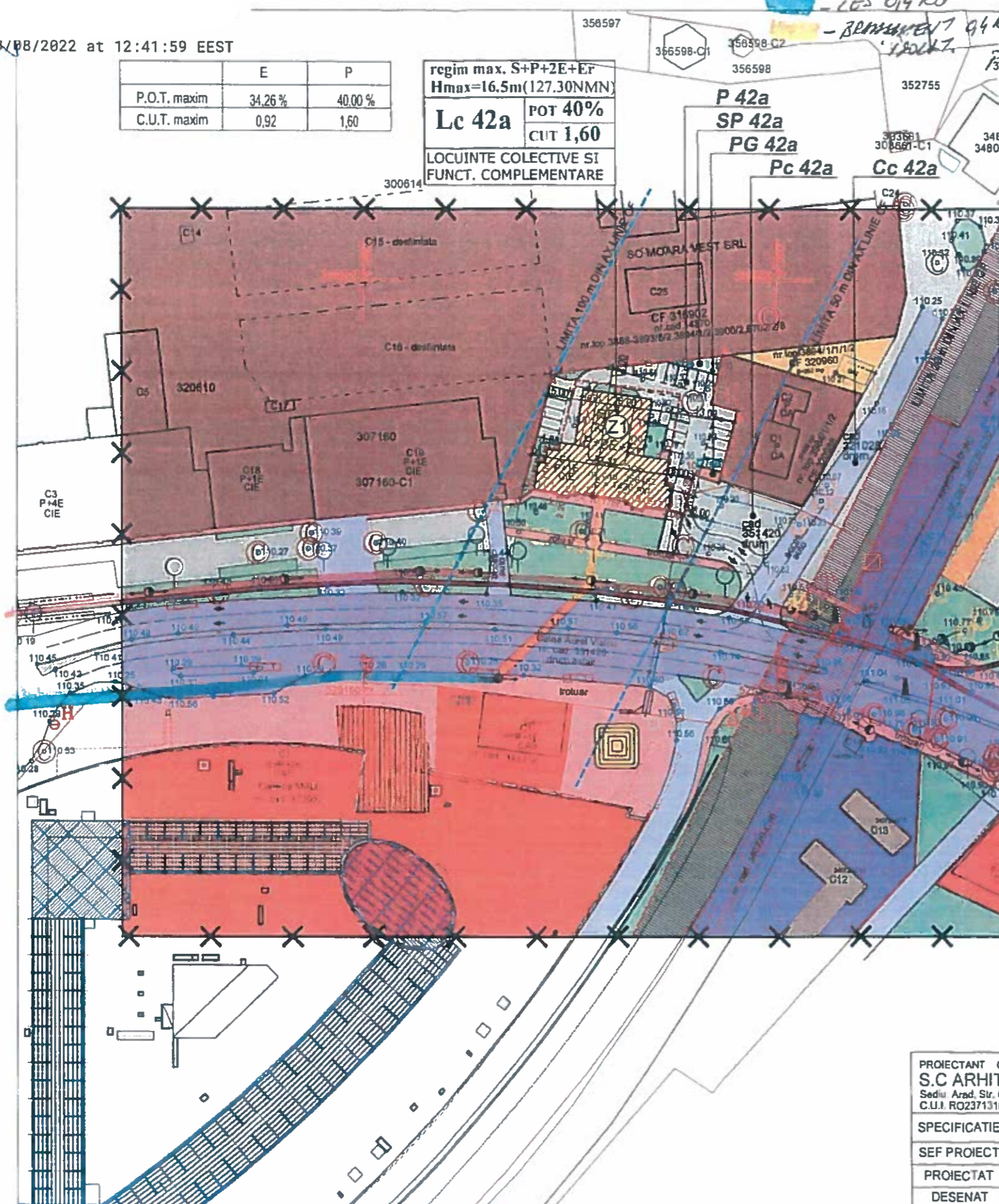
	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

regim max. S+P+2E+E_r
 H_{max}=16.5m(127.30NMN)

Lc 42a POT 40%
 CUT 1,60

LOCUINTE COLECTIVE SI
 FUNCT. COMPLEMENTARE

- LEA 0,4 KU - 120kV - 760T
 - LES 0,4 KU
 - BRANSA 0,4 KU - 160kV
 - 160kV
 - REZERVA



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+E _r SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3 ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4 CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%

LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUISA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+E_r PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABILE

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 358462

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213848.324	5.139
2	529149.880	213841.252	3.849
3	529147.410	213836.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	38.213
6	529181.770	213867.210	11.834
7	529170.280	213884.480	6.410
8	529168.580	213890.840	17.818
9	529151.320	213886.140	6.386
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.819	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.080
15	529145.174	213869.493	1.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.89 mp P=187.482m



PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
 Sediul Arad, Str. Oituz nr. 119a
 C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2682/2008

Beneficiar:
S.C. GAB RESIDENCE S R L

Pr. nr.
 140/2021

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

Scara:
 1:1.000
 Data:
 feb. 2022

MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE
 SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE
 CLADIRE S+P+2E IN VEDEREA AMENAJARII
 LOCUINTE COLECTIVE
 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA:
 P.U.Z.
 Plansa nr.
 02 A

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

Gab Residence S.R.L.

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Lazarean Nicoleta Daniela

T +40745164021

nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

AVIZ DE PRINCIPIU

213894188 9/20/2022

Stimate domn Gab Residence S.R.L.,

Urmare a solicitării dumneavoastră, 213882229 9/14/2022 vă comunicăm avizul de principiu, necesar întocmirii documentației pentru INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U aferent MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE,SUPRAETAJARE CU INCA DOUA NIVELE SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E,REZULTAND O CLADIRE CU S+P+3E IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE COLECTIVE,APARTAMENTE CU 1,2 SI 3 CAMERE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din localitatea ARAD, strada Aurel Vlaicu, Nr. 274B/CF,315408, județ ARAD

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

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

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

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.

Cu respect,



Rădescu Ileana
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

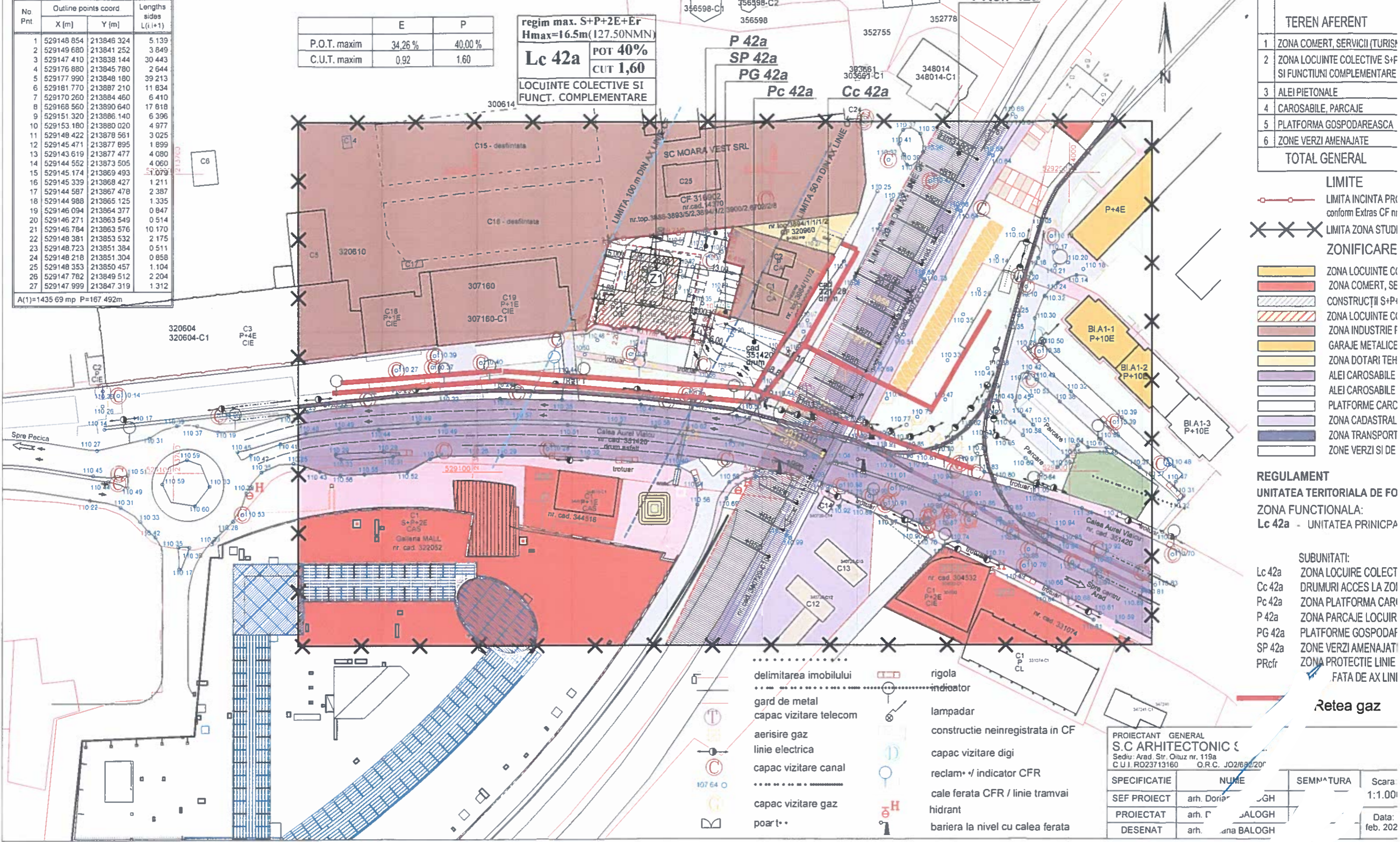
Lazarean Nicoleta Daniela
Manager Racordare



No Pnt	Outline points coord		Lengths sides L(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148 854	213846 324	5.139
2	529149 680	213841 252	3.849
3	529147 410	213838 144	30.443
4	529176 880	213845 780	2.644
5	529177 990	213848 180	39.213
6	529181 770	213887 210	11.834
7	529170 260	213884 460	6.410
8	529168 560	213890 640	17.818
9	529151 320	213886 140	6.396
10	529153 180	213880 020	4.977
11	529148 422	213878 561	3.025
12	529145 471	213877 895	1.899
13	529143 619	213877 477	4.080
14	529144 552	213873 505	4.060
15	529145 174	213869 493	51.079
16	529145 339	213868 427	1.211
17	529144 587	213867 478	2.387
18	529144 988	213865 125	1.335
19	529146 094	213864 377	0.847
20	529146 271	213863 549	0.514
21	529146 784	213863 576	10.170
22	529148 381	213853 532	2.175
23	529148 723	213851 384	0.511
24	529148 218	213851 304	0.858
25	529148 353	213850 457	1.104
26	529147 782	213849 512	2.204
27	529147 999	213847 319	1.312

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

regim max. S+P+2E+Er
Hmax=16.5m(127.50NMN)
Lc 42a POT 40%
CUT 1,60
LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCT. COMPLEMENTARE



TEREN AFERENT	
1	ZONA COMERT, SERVICII (TURIS)
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
3	ALEI PIETONALE
4	CAROSABILE, PARCAJE
5	PLATFORMA GOSPODAREASCA
6	ZONE VERZI AMENAJATE
TOTAL GENERAL	

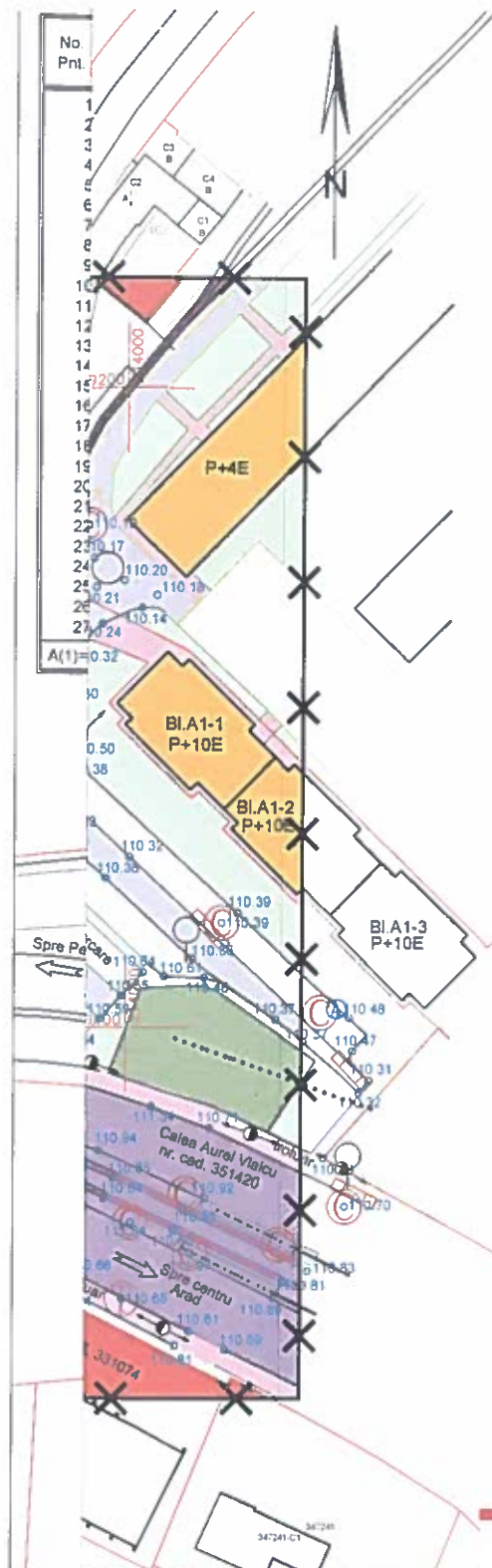
- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PR conform Extras CF nr
 - LIMITA ZONA STUDI
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
 - ZONA COMERT, SERVICII
 - CONSTRUCȚII S+P+1E
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INDUSTRIE SI ACTIVITATI DE SERVICII
 - GARAJE METALICE
 - ZONA DOTARI TEHNICE
 - ALEI CAROSABILE
 - ALEI CAROSABILE
 - PLATFORME CAROSABILE
 - ZONA CADASTRAL
 - ZONA TRANSPORT
 - ZONE VERZI SI DE RECREARE

REGULAMENT
UNITATEA TERRITORIALA DE FORTIFICARE
ZONA FUNCTIONALA:
Lc 42a - UNITATEA PRINCIPALA

- SUBUNITATI:**
- Lc 42a ZONA LOCUINTE COLECTIVE
 - Cc 42a DRUMURI ACCES LA ZONE VERZI
 - Pc 42a ZONA PLATFORMA CARI
 - P 42a ZONA PARCAJE LOCUINTE
 - PG 42a PLATFORME GOSPODAREASCA
 - SP 42a ZONE VERZI AMENAJATE
 - PRcfr ZONA PROTECTIE LINIE FERATA

- delimitarea imobilului
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrice
- capac vizitare canal
- capac vizitare gaz
- poarta
- rigola
- indicator
- lampadar
- construcție neinregistrată în CF
- capac vizitare digi
- reclam +/- indicator CFR
- cale ferata CFR / linie tramvai
- hidrant
- bariera la nivel cu calea ferata

PROIECTANT GENERAL		SEMNAȚURA		Scara: 1:1.000
S.C. ARHITECTONIC S				
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a				Data: feb. 202
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/690/2017				
SPECIFICATIE	NUME			
SEF PROIECT	arh. Dorina BALOGH			
PROIECTAT	arh. Dorina BALOGH			
DESENAT	arh. Dorina BALOGH			



	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3	ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4	CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5	PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL		1.436	100%	1.436	100%

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
 - ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
 - CONSTRUCTII S+P+1E EXISTENTE
 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
 - ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
 - GARAJE METALICE
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
 - ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
 - ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42
ZONA FUNCTIONALA:
Lc 42a - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- SUBUNITATI:**
- Lc 42a ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - Cc 42a DRUMURI ACCES LA ZONA REZIDENTIALA PROPUSA
 - Pc 42a ZONA PLATFORMA CAROSABILA EXISTENTA
 - P 42a ZONA PARCAJE LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - PG 42a PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE
 - SP 42a ZONE VERZI AMENAJATE
 - PRcfr ZONA PROTECTIE LINIE CFR, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE DE ALTE CLASURI DE AX LINIE CF



PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHITECTONIC S
 Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a
 C.U.I. RO23713160 O.R.C.

Beneficiar:	S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr.	140/2021
SEMNATURA	Scara: 1:1.000	MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E IN VEDEREA AMENAJARII LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	FAZA: P.U.Z.
	Data: feb. 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 02 A

in CF
 nvai
 irata



Orange Romania Communications S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 23.05.2022

Aviz nr: 36

Către: SC Gab Residence SRL

:

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 76 /data 11.05.2022 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea „ **PUZ- Modificări interioare și exterioare, supraetajare clădire existentă pentru locuințe colective. Arad Calea Aurel Vlaicu nr. 274B** ”, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

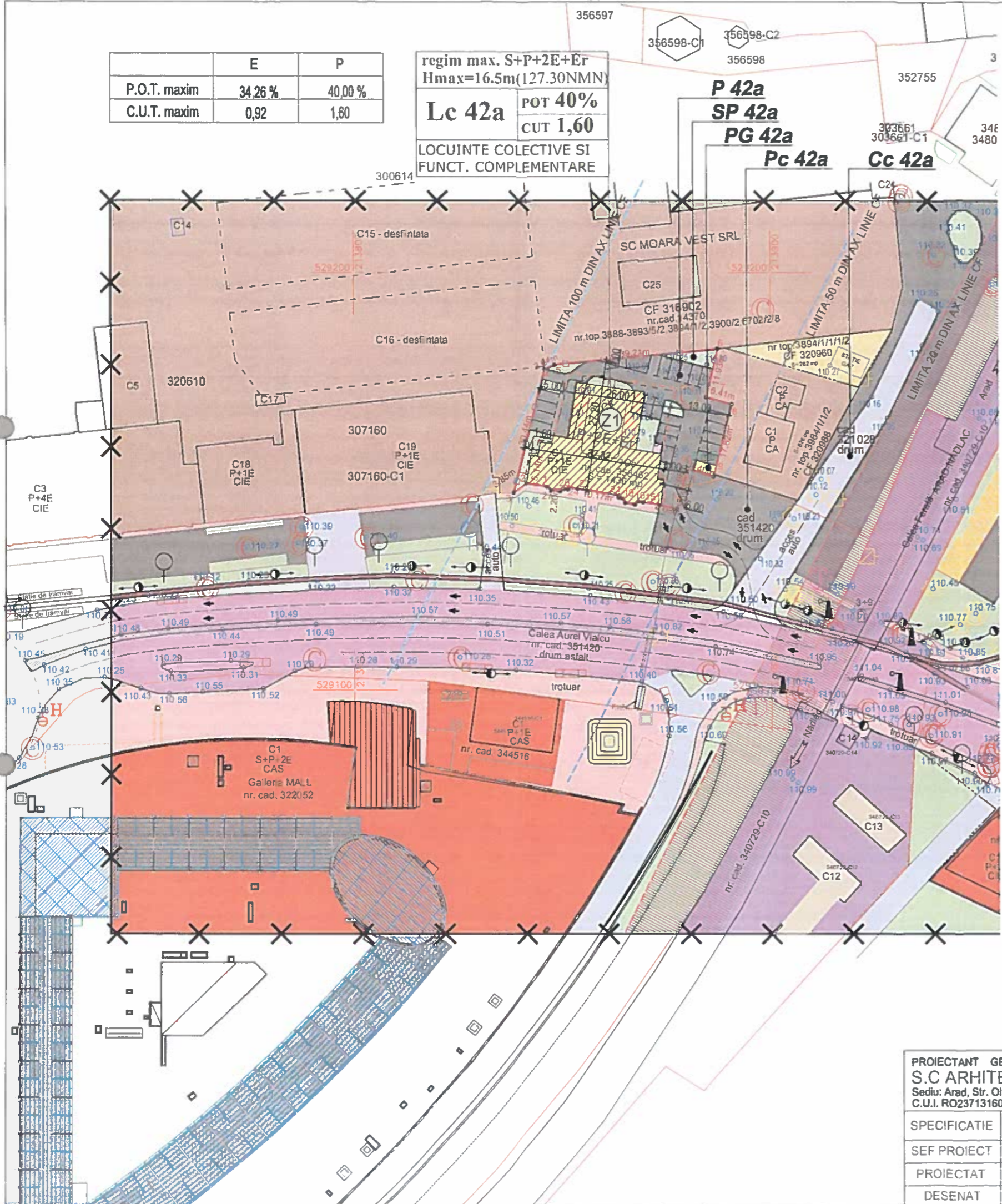
Taxa emiterie aviz: achitat

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alex

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

regim max. S+P+2E+Er
Hmax=16.5m(127.30NMN)
Lc 42a POT 40%
CUT 1,60
LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCT. COMPLEMENTARE



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3 ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4 CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%

LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 35846:

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	1.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.69 mp P=167.492m

*Amiz Favorabil
23.5.2022*



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: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:1.000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	Data: feb. 2022	Plansa nr. 02 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		



Către,

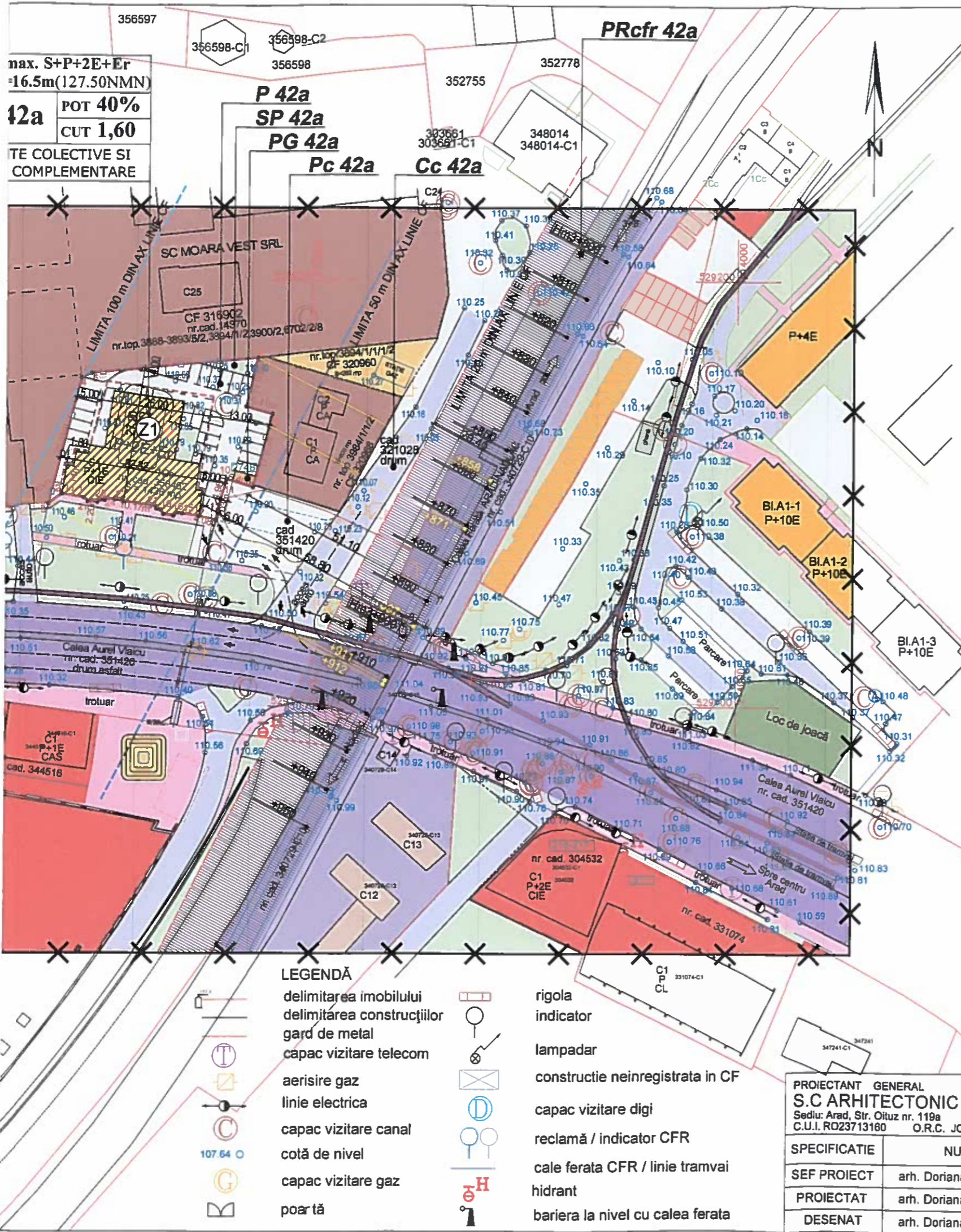
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 721 027 din 10.10.2022, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: P.U.Z. – CONSTRUIRE MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, calea AUREL VLAICU, număr 274/B, C.F. 358462, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

CRISTIAN-NICOLAE GARBĂU



max. S+P+2E+Er
=16.5m(127.50NMN)
42a POT 40%
CUT 1,60
TE COLECTIVE SI
COMPLEMENTARE

PRcfr 42a

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3	ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4	CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5	PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL		1.436	100%	1.436	100%

LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- CONSTRUCTII S+P+1E EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPU SA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETELUI
ARAD
VIZAT
26.10.2022

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42

ZONA FUNCTIONALA:

Lc 42a - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI:

- Lc 42a ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Cc 42a DRUMURI ACCES LA ZONA REZIDENTIALA PROPU SA
- Pc 42a ZONA PLATFORMA CAROSABILA EXISTENTA
- P 42a ZONA PARCAJE LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- PG 42a PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE
- SP 42a ZONE VERZI AMENAJATE
- PRcfr ZONA PROTECTIE LINIE CFR, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20,00 m FATA DE AX LINIE CF

LEGENDA

- delimitarea imobilului
- delimitarea constructiilor
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrica
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- capac vizitare gaz
- poartă
- rigola
- indicator
- lampadar
- constructie neinregistrata in CF
- capac vizitare digi
- reclamă / indicator CFR
- cale ferata CFR / linie tramvai
- hidrant
- bariera la nivel cu calea ferata

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Diftuz nr. 119a C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTAT	Scara: 1.000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E IN VEDEREA AMENAJARII LOCUIINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE <small>MUR: ARAD, CALEA AUREL VLAICU NR. 2747B, EXTRAS CF 358462 Arad</small>
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		FAZA: P.U.Z.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data: feb. 2022 REGLEMENTARI URBANISTICE Plansa nr. 02 A





Către,

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

La cererea dumneavoastră cu nr. 4 721 026 din 10.10.2022, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: P.U.Z. – CONSTRUIRE MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, calea AUREL VLAICU, număr 274/B, C.F. 358462, 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 GĂRBĂU



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3 ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4 CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%

LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- CONSTRUCTII S+P+1E EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

REGULAMENT

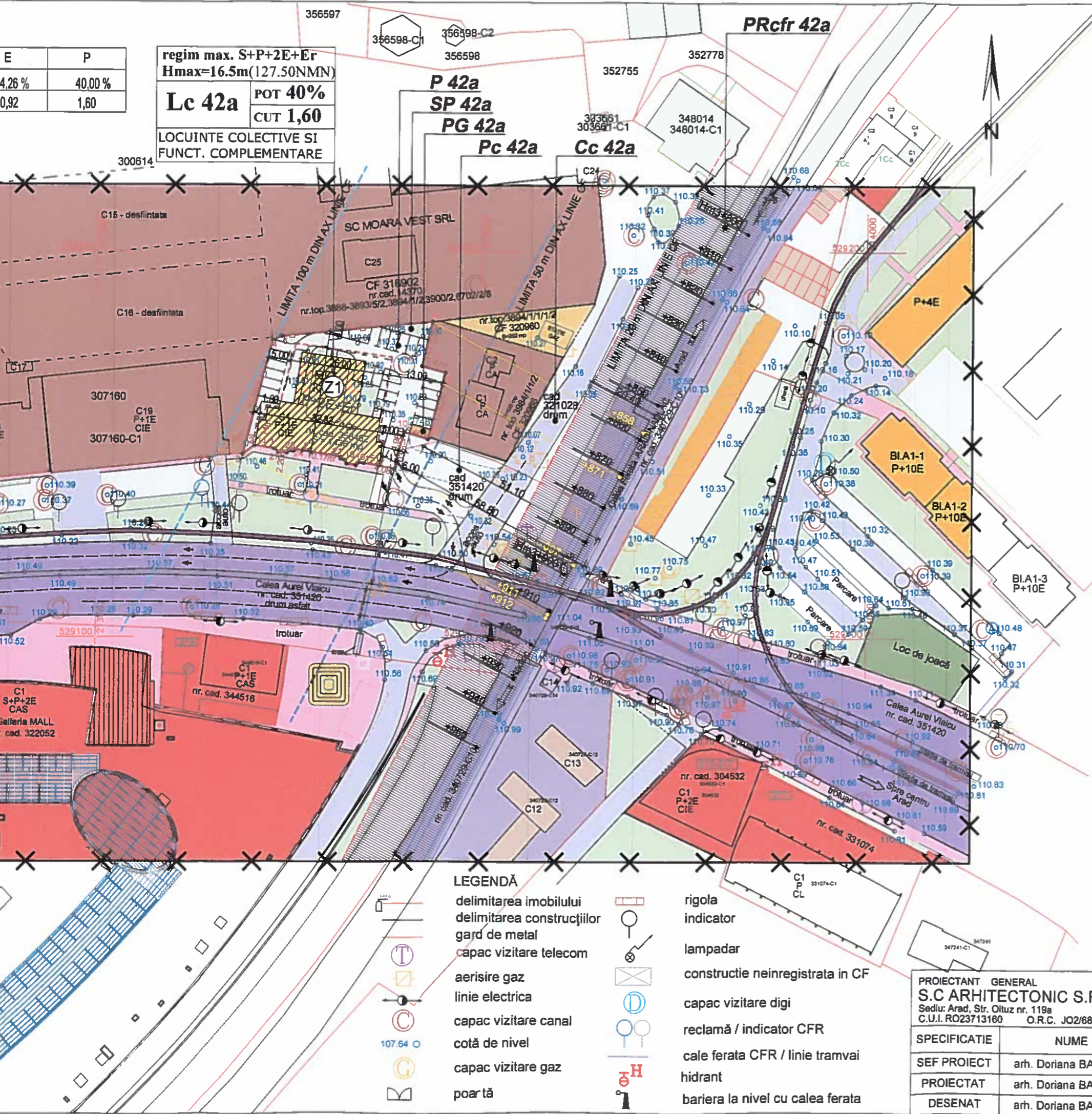
UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42
 ZONA FUNCTIONALA:
 Lc 42a - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI:

- Lc 42a ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Cc 42a DRUMURI ACCES LA ZONA REZIDENTIALA PROPUSA
- Pc 42a ZONA PLATFORMA CAROSABILA EXISTENTA
- P 42a ZONA PARCAJE LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- PG 42a PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE
- SP 42a ZONE VERZI AMENAJATE
- PRcfr ZONA PROTECTIE LINIE CFR, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20,00 m FATA DE AX LINIE CF



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E IN VEDEREA AMENAJARII LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE <small>MUR: 2780, CALEA AUREL VLAICU NR. 2742B, EXTRAS CF 358462 Arad</small>
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: feb. 2022	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			FAZA: P.U.Z.
REGLEMENTARI URBANISTICE				Plansa nr. 02 A



E	P
34,26 %	40,00 %
0,92	1,60

regim max. S+P+2E+Er
 Hmax=16.5m(127.50NMN)
Lc 42a POT 40%
 CUT 1,60
 LOCUINTE COLECTIVE SI
 FUNCT. COMPLEMENTARE

- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - gard de metal
 - capac vizitare telecom
 - aerisire gaz
 - linie electrica
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - capac vizitare gaz
 - poartă
 - rigola
 - indicator
 - lampadar
 - constructie neinregistrata in CF
 - capac vizitare digi
 - reclamă / indicator CFR
 - cale ferata CFR / linie tramvai
 - hidrant
 - bariera la nivel cu calea ferata



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 18806 din 13.12.2022

Ca urmare a notificării adresată de SC GAB RESIDENCE SRL, cu sediul în municipiul Arad, str. Sava Tekelia, nr.11, județul Arad, privind proiectul „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent: Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 niveluri și extindere clădire cu S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamentate cu 1, 2 și 3 camere cu funcțiuni complementare”, propus a fi amplasat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.274/B, identificat prin CF nr. 358462 -Arad, județul Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 1496/R/946 din 23.05.2022, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată 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 punctelor de vedere emise de autoritățile publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit primite până la data de 15.06.2022 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;

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

decide:

Planul propus: „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent: Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 niveluri și extindere clădire cu S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamentate cu 1, 2 și 3 camere cu funcțiuni complementare”, ce urmează a fi amplasat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.274/B, identificat prin CF nr. 358462- Arad, județul Arad, titular GOMAN MIRCEA, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planului

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

Terenul pe care se va realiza planul este situat în intravilanul municipiului Arad, UTR nr. 42, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu Cartierul Gai. Zona propusă spre reglementare, în suprafață de 1.436 mp, este amplasată cu frontul la o arteră majoră a Aradului – Calea



Aurel Vlaicu. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț, servicii și turism, în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

Pe amplasamentul studiat, se propun următoarele categorii de lucrări:

- construcții noi - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1E, până la regimul de înălțime S+P+1E+Er (se estimează un nr. de 24÷ 28 apartamente cu 1 + 4 camere);

- extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente; la parterul clădirii rezultate poate fi amenajat un spațiu comercial sau de prestări servicii, ca funcțiune complementară locuirii ;

- dotări tehnico –edilitare;
- drumuri și platforme de incintă
- sistematizarea verticală a terenului;
- platformă gospodărească;
- împrejmuire teren;
- amenajare zone verzi.

În jurul construcției se va amenaja spațiul cu alei pietonale, alei carosabile, spațiu verde, și parcări.

Spațiul verde va fi amenajat cu plantații de arbori de înălțime mică/medie cu rol de umbrire sau spații verzi înierbate. Se prevede un procent de spațiu verde de minim de 2mp/persoană, prin plan fiind propusă o suprafață de 144 mp.

Incintă propunerii:

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 358462				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zonă comerț, servicii (turism)	1.436	100%	-	-
Zonă locuințe colective S+P+2E+Er propusă și funcțiuni complementare	-	-	574	40%
Alei pietonale	-	-	40	2,79%
Alei carosabile și parcaje	-	-	678	47,21%
Zone verzi amenajate	-	-	144	10%
TOTAL	1.436	100%	1.436	100%

Indicatori urbanistici propuși:

Pentru zonă de locuințe.

- P.O.T.max.=40,00%
- C.U.Tmax.=1,6

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

Conform PUD și Certificatului de urbansim nr.1361/09.09.2020, destinația și folosința actuală a terenului supus avizării este teren cu construcții, curți construcții în intravilan. Destinația stabilită prin PUG aprobat - în 42C-subzonă unități industriale nepoluante, funcțiuni propuse: locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Vecinătățile zonei în care se situează terenul sunt:

- la nord - zonă industrială dezafectată;
- la vest - zonă industrială parțial funcțională;
- la sud - linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu, sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria;

- la est - zonă aferentă liniilor CFR Arad, blocuri de locuințe P+4E și P+10E.

Având în vedere că în vecinătate se regăsește o zonă preponderent rezidențială, planul de față asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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

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

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform memoriului tehnic, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua de apă a municipiului Arad, existentă în zonă.

Apele uzate igienico-sanitare vor fi colectate în cămine menajere de unde vor fi dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Apele pluviale, vor fi colectate de pe suprafețele construite cât și de pe spațiile aferente construcției prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în rețeaua pluvială stradală pe Calea Aurel Vlaicu.

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

Energia termică va fi asigurată prin racordarea la rețelele edilitare de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru zone de locuit vor fi prevăzute spații verzi și plantate, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, astfel încât reglementarea spațiilor verzi să asigure respectarea prevederilor legale privind protecția mediului și Legea 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi în intravilanul localităților.

Numărul parcarilor din zona studiată va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

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

În privința deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeuri produse în incinta din zona studiată, după implementarea planului, se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor, în vederea colectării și transportării lor de societăți comerciale specializate.

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (molozi, resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor, respectiv a constructorului.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

b) Natura cumulativă a efectelor

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

c) Natura transfrontieră a efectelor;

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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

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

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

Impactul asupra așezărilor umane și a sănătății populației este redus și de scurtă durată, pe perioada de execuție a lucrărilor. Ținând cont de zona în care se va amplasa planul propus, nu va exista un risc pentru sănătatea populației și nici pentru mediul înconjurător, iar dacă se vor respecta condițiile de implementare ale planului studiat nu se vor depăși limitele de calitate ale factorilor de mediu.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 161/09.11.2022, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în urma completării documentației cu studiu de impact asupra sănătății nr.278/20.10.2022, 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, UTR.42, utilizându-se o suprafață totală de teren de 1.436 mp. Terenul va fi ocupat în proporție de 40,00 % pentru zona locuințe colective cu construcții acomodând funcțiuni locuire colectivă și complementare acestora (servicii), respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

f) Valoarea și vulnerabilitatea ariei posibile a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul luat în studiu se află în vecinătatea fostei Fabrici de spirt și drojdie "Frații Neumann". Această se află pe lista monumentelor istorice a jud. Arad

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, iar prin plan se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică schimbarea destinației existente din industrie/editare, comerț, servicii și turism în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, conform CF nr. 358462 -Arad, în vederea realizării unei clădiri rezidențiale (zonă de locuire cu funcțiuni complementare), conform Avizului de oportunitate nr.06 din 21.01.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad.

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

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Condițiile de realizare a planului:

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

Protecția calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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

- apele pluviale potențial impurificate de la platformele de circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare menajeră a orașului și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității aerului

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

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

Protecția solului și a subsolului

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

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

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

Gestionarea deșeurilor

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

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

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

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

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

Protecția biodiversității

- nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

- în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafețe de 144 mp spațiu verde reprezentând o pondere de cca. 10% din suprafața totală reglementată.

- pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,

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

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

Obligațiile titularului de plan

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

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

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

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeurii în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular, înregistrată la APM Arad cu nr. 1496/r/7946 din 23.05.2022;
- Memoriu tehnic de prezentare "Elaborare PUZ și RLU – RLU "Modificari interioare si exterioare, supraetajare cu inca 2 niveluri si extindere cladire cu S+P+1E, rezultand o clădire cu S+P+3E, in vederea realizării de locuințe colective, apartamentate cu 1,2 si 3 camere cu funcțiuni complementare ", intocmit de Sc Arhitectonic SA;
- Certificat de urbanism nr. 1361 din 09.09.2020, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 6 din 21.01.2022, emis de Primăria municipiului Arad;
- Aviz de amplasament nr. 7371 din 13.05.2022 eliberat de Compania de Apă Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovada achitării tarifului aferentă procedurii privind evaluarea impactului asupra mediului OP nr.22 din 19.05.2022;
- Certificat de înregistrare seria B nr.4100699 ,CUI 42916276, J2/928/13.08.2020, eliberat de Oficiul Registrului și Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad;
- Extras carte funciara nr.358462 ,eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Aviz de principiu nr.139120 din 01.04.2022, eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier;
- Avizul Comisiei pentru eliberarea Autorizației de acces la drumul public nr.18129 /Z1/25.03.2022, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Adresa DSP Arad, nr.161 din 06.05.2022, prin care se cere completarea documentației depusă la DSP Arad , cu studiu de impact asupra sănătății publice;
- Notificare DSP Arad, nr.161 din 09.11.2022, prin care se specifică ca planul este în concordanță cu legislația națională în vigoare, cu respectarea prevederilor capitolului VII, din Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății nr.278/20.10.2022;
- Proces verbal nr. 9235 din 15.06.2022, intocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.

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

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținerea a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G nr.1076/2004(publicate în cotidianul Jurnal Arădean din 02/05/2022 și 05/05/2022.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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

- conform H.G. nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnal Arădean” din 21.11.2022, înregistrat la APM Arad cu nr. 3585/R/17780 din 22.11.2022;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 17.11.2022, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

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

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

Prezenta decizie 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”.

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

**DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica**

**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Orășan Alina**



Întocmit, Tăședan Mugurița



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

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

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





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. 161/09.11.2022

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SC GAB RESIDENCE SRL

Localitatea: Ara

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF nr. 315408, Jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

**MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU ÎNCĂ 2 NIVELE ȘI
EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E, ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE,
APARTAMENTE CU 1, 2 ȘI 3 CAMERE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

FAZA: P.U.Z

Proiect: nr. 140/2021

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 1406/09.11.2022
Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

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

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică
Cu următoarea condiție:

- Respectarea prevederilor capitolului VII-Concluzii, din Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației nr. 278/20.10.2022 efectuat de SC IMPACT SĂNĂTATE SRL, IAȘI.
- Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IPRIȘCĂ GABRIELA



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. CÎTU MARGARETA MIHAELA

Red. As. Pintilie Corina





32487/12.12.2022

GAB RESIDENCE SRL

Adresă de corespondență

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 aferent modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire Sp+P+1E, rezultând clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare", pe terenul situat în localitatea Arad, Str. Aurel Vlaicu nr. 274/B, CF 315408, Nr. Topografic 3894/2, județul Arad. Amplasamentul este situat în Zona II de servitute aeronautică civilă, la 2999,2 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 1007,2 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 111 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°12'06,84" latitudine N; 21°17'21,02" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1361 din 09.09.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,5 m, respectiv cota absolută maximă de 127,5 m (111 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,5 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

AACR CONTACT

Sos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



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

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

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

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 15086 din 10.10.2022

Neclasificat
Ex. nr. 1

**Domnului GOMAN ANTONIO-BENIAMIN
GAB RESIDENCE S.R.L.**

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz din 19.08.2022, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 15086 din 14.09.2022, adresată de societatea Gab Residence S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Arad, strada Sava Tekelia, nr. 11, județul Arad, identificată prin C.U.I. 42916276 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J2/928/2020;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 140/2021 elaborat de societatea Arhitectonic S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, strada Oituz, nr. 119a, județul Arad, identificată prin C.U.I. RO23713160 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J02/682/2008;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1361 din 09.09.2020, cu valabilitatea prelungită până la data de 09.09.2023, emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent - Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă două niveluri și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare** - amplasament situat în municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, județul Arad, înscris în C.F. nr. 358462 (C.F. vechi 315408) Arad, identificat prin nr. cad. 358462.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1361 din 09.09.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.



Neclasificat

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale prezentei documentații de urbanism impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293



Nesecret
Arad
Nr. 139 / 20 din 01.04.2022.
Ex. nr. 1

Către,

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
- Arad, str. Sava Tekelia, nr. 11, jud. Arad -

Urmare la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „Întocmire P.U.Z. și R.L.U. – modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă două nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”, în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, jud. Arad.

Taxa de avizare a fost achitată cu chitanța seria TS021 nr. 20100358091 din 08.03.2022, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef,

BORTA DANIEL

OFIȚER SPECIALIST

Comisar șef,

Dr. MOȚIU EMIL-IOAN

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I - 2 exemplare.



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 678 / 14.09.2022



10N



Către,

SC GAB RESIDENCE SRL
mun. Arad, str. Sava Tekelia nr. 11

AVIZ NR. 223 / U / 07.09.2022
Privind: Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Statut LMI: Imobil situat în zona de protecție a monumentului istoric clasat, cod AR-II-m-B-00586 - Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann", conf. LMI actualizată 2015 prin OMC 2828/2015

Adresa: mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Nr. pr./faza/Den: **140/2021 / PUZ – MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL, mun. Arad, str. Oituz nr. 119a

Titular: SC GAB RESIDENCE SRL, mun. Arad, str. Sava Tekelia nr. 11

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la DJC Arad nr. 678 / 17.08.2022 cuprinde extras CF, CU 1361/2020, aviz oportunitate, memoriu prezentare, încadrare în PUG, plan de situație situația existentă, reglementări urbanistice.

Se propun: Reglementări urbanistice și stabilirea regulamentului de urbanism schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente prin supraetajare clădire existentă până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extindere cu construcții S+P+2E+Er, cu funcțiuni complementare locuirii la parter.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, în cadrul Ședinței de lucru din data de 07.09.2022, poziția 3755/AR03 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12, prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 140/2021, faza PUZ - Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, fără condiții.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA consultant

Consilier Patrimoniul Imobil DJC Arad
Alice PODAVKA

Taxa de avizare este în valoare de 0 lei (scutite/conf. L422/2001 art. 26)
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentații de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 3210 / 2021

Către **ILLE ROBERT-BOGDAN**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI ARAD cu nr. 164978 din data 04/11/2021, se emite avizul de începere a lucrării PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL SUPORT AL DOCUMENTATIEI PUZ și RLU

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: Plan topografic necesar întocmirii documentației P.U.Z și R.L.U, pentru imobilul cu nr. cad. 358462, înscris în CF nr. 358462- Arad, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, având ca scop realizarea unor lucrări de investiții: realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare.

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,14 ha;

- termenul de execuție: 04.11.2022

2. Documentare: Termenul de execuție nu include termenele O.C.P.I. Executantul este obligat să se documenteze la Fondul Național Geodezic/Fondul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie asupra lucrărilor topo-geodezice executate anterior în zonă: rețele geodezice, documentații cadastrale recepționate, lucrări executate pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 republicată cu completările ulterioare (plan cadastral de ansamblu cu identificarea amplasării planurilor parcelare, planuri parcelare, alte documente), documentații cadastrale recepționate, documentații executate conform HGR nr. 834/1991, recepționate, documentații executate pentru inventarierea bunurilor imobile aflate în administrarea unor instituții sau autorități publice, imagini raster (ortofotoplanuri, planuri scanate), lucrări de delimitare teritoriilor administrative ale localităților. Executantul este obligat să utilizeze limitele imobilelor înscrise în cartea funciară în baza documentațiilor cadastrale, ale UAT-ului Arad fără însă a se limita doar la acestea, a planurilor parcelare întocmite conform legilor de restituire a proprietății, recepționate de O.C.P.I. Arad. Se vor studia lucrările recepționate de O.C.P.I. Arad, învecinate cu imobilul ce fac obiectul P.U.Z. - ului. Pentru încadrarea lucrării în sistemul național de referință executantul va folosi coordonatele, punctele geodezice puse la dispoziție de A.N.C.P.I./O.C.P.I. Hărțile și planurile topografice, inventarele de coordonate ale punctelor rețelei de sprijin, procurate de la A.N.C.P.I./O.C.P.I. vor fi certificate prin aplicarea ștampilei A.N.C.P.I./O.C.P.I. Se recomandă în cazul utilizării tehnologiei GNSS(GPS) conectarea rețelelor de sprijin la puncte ale Rețelei Geodezice Naționale (Clasa A și B).

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: La realizarea lucrărilor executantul va respecta următoarele acte normative: Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 534/2001 al Ministerul Administrației Publice; Caietul de sarcini al Beneficiarului; Avizul de începere a lucrării eliberat de O.C.P.I. Arad; Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al A.N.C.P.I., privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară; Lucrările se vor realiza în sistem de proiecție Stereografic 1970 și sistem de altitudini normale Marea Neagră 1975, conform cap. 3.1.2 din Ord. 534/2001 al M. A. P; Rețeaua geodezică de sprijin, de îndesire și ridicare se va realiza astfel încât să asigure densitatea de puncte necesară pentru executarea lucrărilor de profil. Materializarea punctelor rețelei geodezice de sprijin se va face conform cap. 3.1.1. din Ord. 534/2001 al Ministerul Administrației Publice. În configurația rețelei geodezice de îndesire vor fi incluse cel puțin 4 puncte din rețeaua geodezică de sprijin, astfel încât poligonul format să încadreze toate punctele rețelei de îndesire; În cazul realizării rețelei de sprijin și îndesire prin măsurători GPS, aceste rețele se recomandă a fi conectate cu Rețeaua Geodezică Națională (GPS) - RGN pe baza staționării de puncte din RGN (GPS) Clasă B și/sau utilizări de date de la stațiile GNSS permanente (Clasa A) ale ANCPI. În zona de interes a acestei lucrări se află situate punctele de Clasă B denumite: AR02 (Arad). Conectarea cu ajutorul receptoarelor cu o singură frecvență se va realiza numai în cazul în care distanța față de punctele de Clasă B sau stații GPS permanente este de sub 30 km; Materializarea punctelor rețelei geodezice de sprijin se va face conform cap. 3.1.1. din Ordinul nr. 534/2001. Documentația tehnică întocmită după executarea rețelelor geodezice de sprijin, îndesire și ridicare supusă operațiunilor de recepție va cuprinde: Pentru lucrări realizate cu tehnologie clasică memoriul tehnic, cuprinzând descrierea generală a lucrării, metode de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea datelor (softul folosit, metoda de compensare a rețelei, abaterile standard, elipsa erorilor pentru fiecare punct geodezic nou determinat), preciziile obținute, etc.; schema dispunerii punctelor vechi și noi, cu marcarea vizibilităților (schița vizelor); schema măsurătorilor efectuate

(schița vizelor); fișiere ASCII, pe măsurătorile de teren (denumirea/numărul punctului de stație, denumirile/numerele punctelor vizate, direcții măsurate, distanțe măsurate); descrierile topografice și schițele de reperaj pentru punctele vechi și noi; procesele verbale de predare a punctelor materializate în teren; inventar de coordonate (puncte vechi și noi), inclusiv pe suport magnetic (fișier ASCII) tabel din care să reiasă diferențele dintre coordonatele vechi (puncte de ordinul I, II, III, IV) și coordonatele noi ale aceluiași puncte, rezultate în urma compensării rețelei. Pentru lucrări realizate cu tehnologie GNSS(GPS): memoriu tehnic, cuprinzând descrierea generală a lucrării, metode de lucru, instrumente utilizate, prelucrarea datelor (softul folosit, metoda de compensare a rețelei, abaterile standard, elipsa erorilor pentru fiecare punct geodezic nou determinat), preciziile obținute,etc.; schema dispunerii punctelor vechi și noi; descrierile topografice și schițele de reperaj pentru punctele vechi și noi; fișiere de observații și navigație GPS în format RINEX; inventar de coordonate elipsoidale (B,L,h).

4. **Recepția lucrării:** Recepția se va efectua potrivit Ord. 700/2014 al directorului general al A.N.C. P.I., privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA

Ionel-
Nicolae
Safta

Digitally signed
by Ionel-Nicolae
Safta
Date: 2021.11.10
12:12:15 +02'00'

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3497 / 2021

Întocmit astăzi, 15/12/2021, privind cererea 171123 din 19/11/2021
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 3210 din 10/11/2021

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1361	09.09.2020	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
3210	04.11.2021	act administrativ	OCPI ARAD
2	15.11.2021	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL
1	15.11.2021	înscris sub semnatura privata	DIGITAL MAPPING SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3497 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z. SI R.L.U., conform certificatului de urbanism cu nr. 1361/2020, emis de primaria mun. Arad.
 - Imobilul este situat în intravilanul Loc. Arad, Calea Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274/B, Jud. Arad, identificat prin nr. cadastral 358462, în suprafață măsurată de 1436 mp, înscris în cartea funciară nr. 358462 Arad.
 - Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
 - 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.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată Admisă

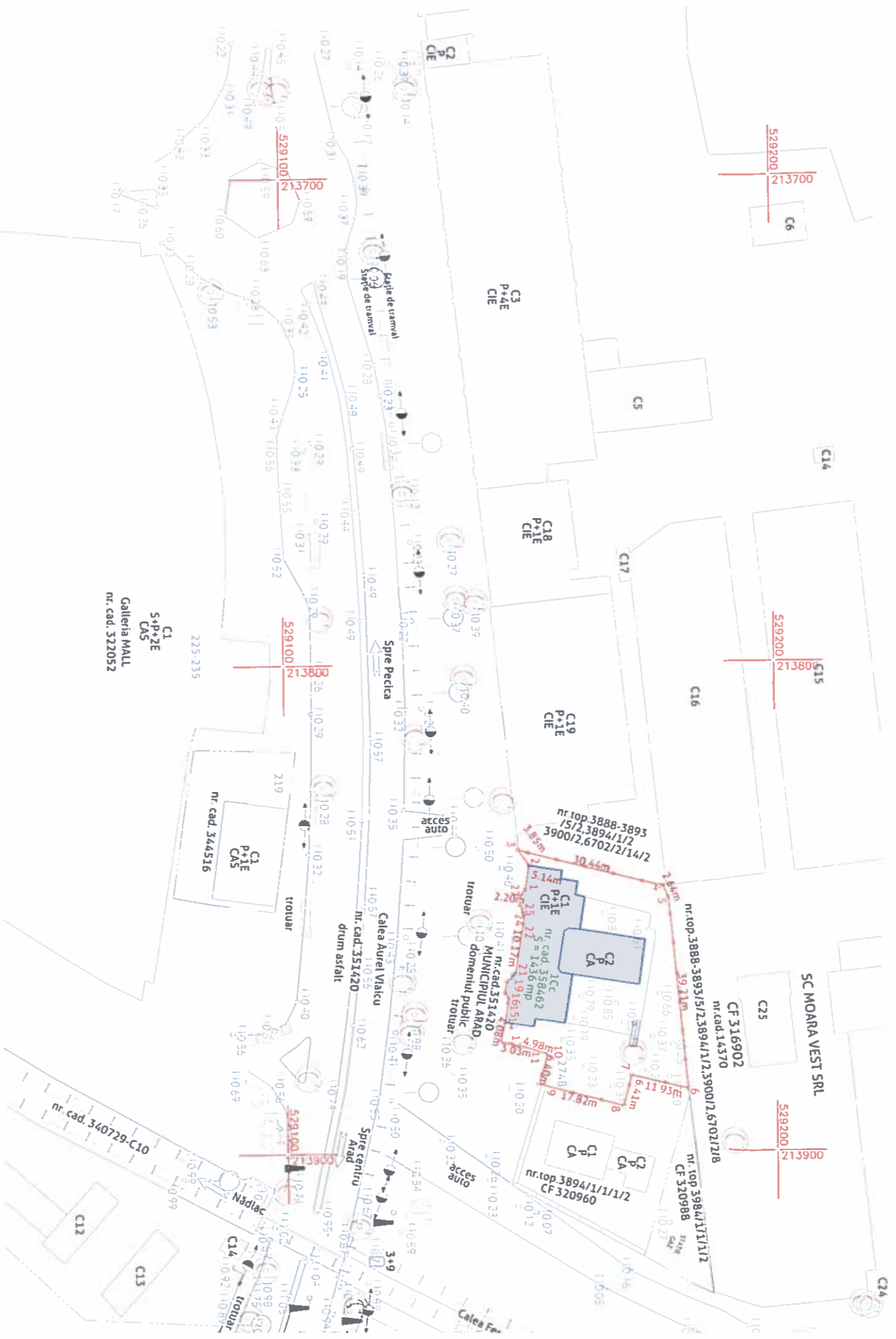
Inspector
DARIUS - AURELIAN SICOE

Darius
Aurelian
Sicoe

Semnat digital de Darius Aurelian Sicoe
DN: c=RO, l=ARAD, o=Oficiul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara,
cn=Darius Aurelian Sicoe,
serialNumber=SDAB, st=ARAD,
givenName=Darius Aurelian, sn=Sicoe
Data: 2021.12.15 09:32:19 +02'00'

Număr cadastral	Suprafata măsurată	Adrese
358462	1436 mp	Calea /
Carte funciara nr.	358462	UAT

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC \$
scara 1: 1000



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
171123/19.11.2021
(Nr. de înregistrare/data)
Recepcionat

Prezentul document recepcionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 3497 data 15.12.2021

Semnat digital de
Darius Aurelian Sicoe
DN: c=RO, l=ARAD,
o=Oficiul de Cadastru
și Publicitate
Imobiliara, cn=Darius
Aurelian Sicoe,
serialNumber=SDA8,
st=ARAD,
givenName=Darius
Aurelian, sn=Sicoe
Data: 2021.12.15
09:33:56 +02'00'

n
Sicoe

A.Date referitoare la teren		B.Date referitoare la consi	
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	
358462	Cc	1436	teren hmp
TOTAL		1436	
Cod	Destinație	Suprafata construită la sol (m)	
C1	CIE	340	Magazin f
C2	CA	152	Depozit (f
TOTAL		492	

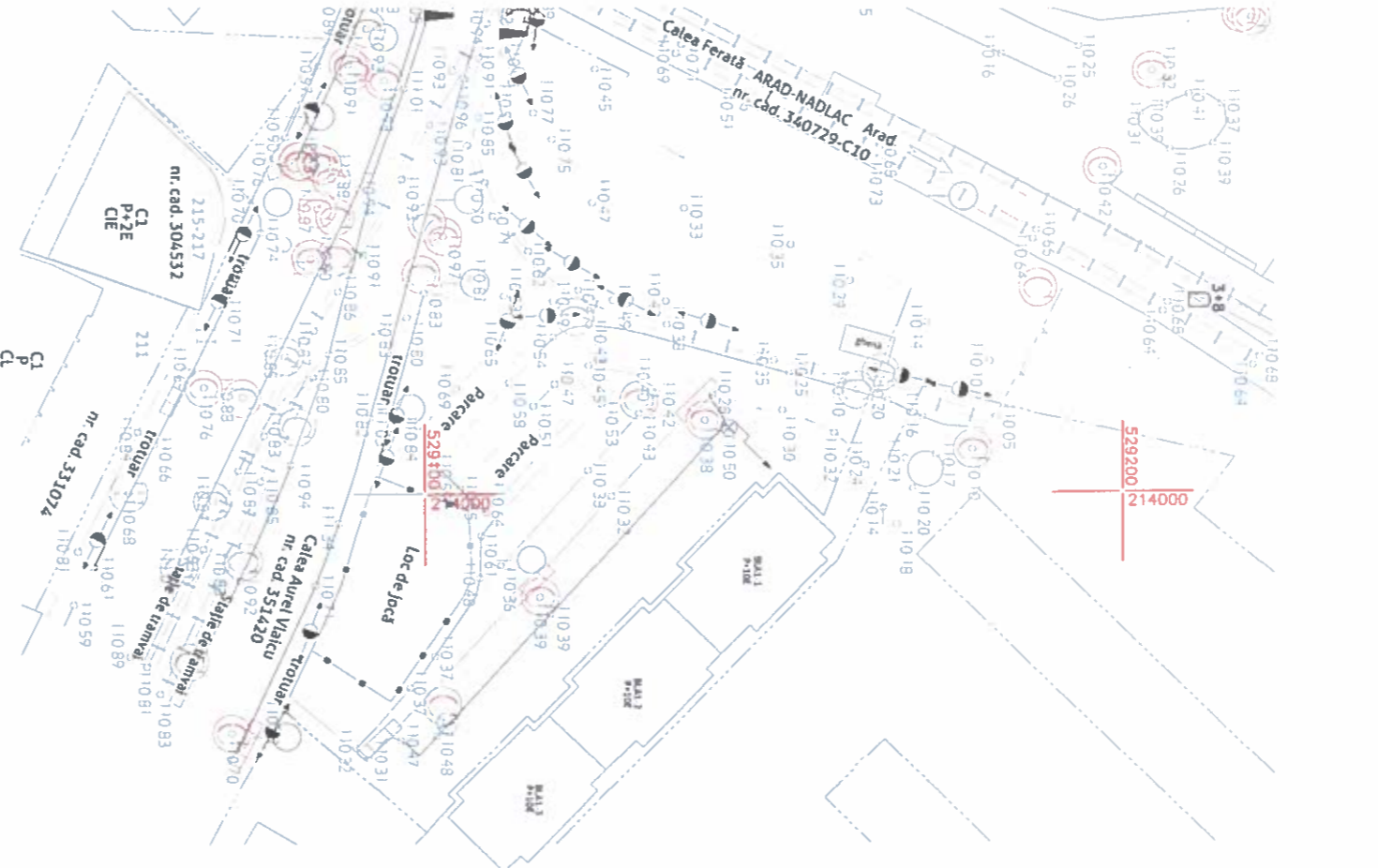
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1361 din 09 septembrie 2020.
P.U.Z. și R.L.U. aferent – Modificări interioare și exterioare, supraacoperire cu rezultând o clădire cu S+P+3E. În vederea realizării de locuințe colective, a Art. 28, alin. (1) din ORD 700: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, înd și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/docur

INCADRARE IN ZONA
scara 1:10000



Adresa imobilului	
Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, Arad, Jud. Arad	
JAT	ARAD

SIC ȘI DIGITAL



LEGENDĂ



- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrică
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- capac vizitare gaz
- poartă
- rigolă
- indicator
- lampadar
- construcție neînregistrată în CF
- capac vizitare digi
- reclamă / indicator CFR
- cale ferată CFR/ linie de tramvai
- hidrant
- barieră la nivel cu calea ferată

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 358462

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	1.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A[1]=1435.69 mp P=167.492m

cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E.

apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare.

ten

Mențiuni
mpreimuit cu gard de tablă
Mențiuni
Mențiuni

Mențiuni
în prezentare(P+1E). Scd = 680 mp
ic (P). Scd = 152 mp

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975

Art. 29, alin. (1) din ORD 700: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

EXECUTANT:



SC DIGITAL MAPPING SRL
măsurători topografice + cadastru + GIS
ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Maghiu, nr. 17, ap. 3;
Mobil 0736 039 849; office@digitalmapping.ro

BENEFICIAR:

COMAN MIRCEA
str. Preparandiei, nr. 30, loc. Arad, Jud. Arad

FORMAT
A2

FAZA
PUZ și RLU

**ILIE ROBERT-B
OGDAN**

Digitally signed by ILIE ROBERT BOGDAN
DN: c=RO, L=Arad, O=SC DIGITAL MAPPING SRL,
SN=ILIE Gheorghe ROBERT BOGDAN,
SERIALNUMBER=2005062451884,
OID.2.5.4.41=ILIE ROBERT BOGDAN, CN=ILIE
ROBERT BOGDAN
Reason: I am the author of this document
Location: DIGITAL MAPPING - casa III - RO-B-I
1152; ILIE ROBERT BOGDAN - cal. B. RO-AR-F
0137
Date: 2021.11.15 17:08:45+02:00'

SCARA
1:10000
1:10000
M. NEAGRĂ 75

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
suport al documentației necesare obținerii
PUZ și RLU pentru imobilul înscris în CF 358462,
având nr. cad. 358462,
situat pe Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B,
loc. Arad, Jud. Arad

DATA: 01 OCT. 2021

PLANȘĂ 01



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul OTN
Biroul Avize CFR
Nr. 3/6/1/1/1293/07.09.2022
Aviz Nr. 75 – ALG – 2022

Tel/Fax: 0256 226 603, CFR:133 081; 133 082

Către:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

prin

Doriana BALOGH

Spre știință:

DIVIZIA LINII
DIVIZIA INSTALAȚII
SERVICIUL TEHNIC DE EVIDENȚĂ CADASTRU
SECȚIA L8 ARAD
SECȚIA CT2 ARAD
SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale C.F. Timișoara în ședința de avizări din data de **05 SEPTEMBRIE 2022** a analizat solicitarea înaintată de **S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.** prin **Doriana BALOGH**, referatul nr. 3/6/3/457/2022 al Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru și procesul verbal nr. 3/3/13/3927/2022 încheiat în 30.06.2022 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale C.F. Timișoara pentru:

- **P.U.Z. și R.L.U.**

din cadrul documentației „Întocmire P.U.Z și R.L.U. aferent, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2, 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou CF 358462)”, conform C.U. nr. 1361 din 09.09.2020.

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, C.U.T.);
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea infrastructurii edilitare;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții, incluse în R.L.U;

Conform actului nr 3/6/3/467/2022 al Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru, zona ce va fi reglementată prin prezentul P.U.Z. ocupă o suprafață de 1436 mp, teren care este amplasat în afara zonei cadastrale, în afara zonei de siguranță și parțial pe zona de protecție a liniei C.F. 223 Arad – Nădlac, interstația Arad – Arad Vest, pe partea dreaptă a căii ferate, între km 3+858 – km 3+911, pe o lungime de 53 m, la o distanță minimă de 64 m față de axa căii ferate.

P.U.Z. – ul se va dezvolta pe parcela înscrisă în C.F. nr. 358462 Arad, nr. topografic 358462 – categoria de folosință „Curți construcții” (nr. C.F. vechi 315408 Arad). Pe terenul studiat sunt amplasate două construcții:

1. 358462-C1 în suprafață de 340 mp cu destinația „Construcții industriale și edilitare”, situație juridică – „cu acte”;
2. 358462-C2 în suprafață de 152 mp cu destinația „Construcții anexă”, situație juridică – „fără acte”

Clădirea S+P+1E (C.F. Nr. 358462-C1 cu destinația construcției „construcții industriale și edilitare”) propusă spre supraetajare și extindere este amplasată pe partea dreaptă a liniei C.F. 223 Arad – Nădlac, interstația Arad – Arad Vest, de la km 3+871 până la km 3+905 pe o lungime de 34 m, la o distanță minimă de axa liniei C.F. de 69 m, în afara zonei cadastrale C.F.R, în afara zonei de siguranță, pe zona de protecție C.F.R.

Drumul de acces din/spre incintă se realizează prin Calea Aurel Vlaicu (acces existent) care este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, la km 3+912 la o distanță de aproximativ 30 m față de axa liniei C.F. 223 Arad Nădlac, interstația Arad – Arad Vest, în afara zonei cadastrale C.F.R, în afara zonei de siguranță, pe zona de protecție C.F.R.

Dotările tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie termică, respectiv alimentare cu energie electrică) se vor aviza și datația la faza următoare D.T.A.C.+P.T.

Limitele zonei cadastrale C.F.R. ale liniei C.F. 223 Arad – Arad Vest, sunt reprezentate pe planșa „**POSIBILITATE DE MOBILARE *PLANȘĂ CU TITLU DE SUGESTIE**”, planșa nr. 06 A, din proiectul nr. 140/2021 întocmit de S.C. ARHITECTONIC S.R.L, vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico - Economic al Sucursalei Regionale C.F. Timișoara este

DE ACORD

cu eliberarea avizului S.R. C.F. Timișoara privind:

- P.U.Z. și R.L.U.

din cadrul documentației „Întocmire P.U.Z și R.L.U. aferent, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2, 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou CF 358462)” – C.U. nr. 1361 din 09.09.2020 Municipiul Arad cu respectarea următoarelor condiții:

1. Beneficiarul va respecta prevederile Ordinului MTIC nr.2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al C.N. C.F. „C.F.R.” – S.A. nr. 79/2022, având obligația obținerii Avizului MT – C.N. C.F. „C.F.R.” – S.A. București (aviz C.F.R.). Documentația se va înainta pentru obținerea avizului C.F.R. numai după ce se va completa conform adresei nr. 1/7800/06 a M.T.C.T. (completare a adresei nr. 1/3859/2001 a MLPTL) care se anexează în copie xerox la prezentul aviz S.R. C.F, iar planul de situație anexat documentației este vizat spre neschimbare de către Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru – Divizia Tehnică.

2. Beneficiarul va respecta prevederile O.U.G. nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a O.U.G. nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare S.N. C.F.R. aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00 m, măsurați de o parte și de alta a axei căii ferate publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță C.F.R. sunt terenuri proprietate privată, C.F.R. poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

3. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală C.F.R. și zona de siguranță C.F.R. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale C.F.R, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:

- nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;

- nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

-nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

-nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.

5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta axa căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare (D.T.A.C.), pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita aviz S.R. C.F. privind amplasarea construcțiilor de orice fel pe zona de protecție a căii ferate publice:

-drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă;

-amplasarea construcțiilor;

-rețele de utilități;

7. Documentația la faza D.T.A.C. pentru obținerea avizelor C.F.R. va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:

- H.C.L. de aprobare P.U.Z.;

-extrasul C.F. al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al Municipiului Arad, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție C.F.R.).

8. Sistemizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale C.F.R.

9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).

10. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.

11. Conform O.M.T. nr. 411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

12. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor C.F.R. din zona lucrărilor, dacă situația o impune.

13. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis aviz S.R. C.F.

14. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 13, a proiectului nr. 140/2021 cu planșa nr. 06 A – „*POSIBILITATE DE MOBILARE *PLANȘĂ CU TITLU DE SUGESTIE**”, întocmită de S.C. ARHITECTONIC S.R.L, vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru, a Procesului Verbal Nr. 3/3/11/3927/2022 a referatelor Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru nr. 3/6/3/457/2022 și nr. 3/6/3/467/2022, atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.

15. Condițiile menționate la punctele 1-14 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

16. Avizul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

17. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 16 atrage după sine anularea avizului.

18. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-17 din prezentul aviz constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:

- contravențiile, conform „H.G. nr. 203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau
- infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;

19. Prezentul aviz S.R. C.F. este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director

Adi Victor ISTRATI

ȘEF DIVIZIE TEHNICĂ

Ghe. MINULESCU

SECRETAR C.T.E.

Șef Serviciu O.T.N.

Adriana MINULESCU

Ex.nr.:

Dact.: Livia ROMAN

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:

MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE
CLĂDIRE S+P+1 E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE
LOCUIŢE COLECTIVE ȘI FUNCŢIUNI
COMPLEMENTARE

Amplasament:

Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B

Beneficiar:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Pr.nr.

140/2021

Faza:

P.U.Z.

9/4/124/25. 01.2023
12

Către,

M.T. - Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A. București,
Direcția Tehnică

Serviciul Control și Avizare Furnizori Feroviari și Terți,

25.01.2023

Subsemnata **Balogh Doriană**, în calitate de reprezentant împuternicit al S.C. **GAB RESIDENCE S.R.L.**, cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Sava Tekelia nr. 11, anexat cererii vă înaintăm în 3 exemplare documentația faza P.U.Z. "**ZONĂ MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE**", cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Jud. Arad, proiect nr. 140/2021, proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L., beneficiar S.C. GAB RESIDENCE S.R.L., în vederea obținerii Avizului dvs.

Menționăm că datele de facturare ale beneficiarului, în vederea emiterii facturii, sunt următoarele:

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Sediul: Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Sava Tekelia nr. 11

CUI 42916276

J2/928/2020

Cont: RO68 BTRL RONC RT05 6303 9201

Banca: Transilvania Arad

Tel. 0752 644 642

Mail: goman_beni@yahoo.com

ARAD, 17.01.2023

Reprezentant împuternicit al S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.,
Doriana BALOGH

Date de contact proiectant general:

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Str. Oituz nr. 119a, ap. 2

310055 Arad

Jud. Arad

Tel. 0726 375 327 Balogh Doriană

Mail: dorianasg@yahoo.com





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” - S.A.
Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529
Bd. Dinicu Golescu nr.38, sector 1, București, România
www.cfr.ro; e-mail: OfficeCFR@cfr.ro; cod poștal: 010873
Tel: 021 319 24 00, Fax: 021 319 24 01, Tel CFR 122 001



F2

Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare
Serviciul Emitere Avize CFR
Nr. 9/4/ 147 127.01.2023.

Tel/fax: 021 311 71 30
Tel: 0372 843 270
Tel. CFR: (91) 122063

Către,

S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
DORIANA BOLOGH

Știință,

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA

Referitor la solicitare aviz CFR pentru: „PUZ – Zonă modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare” - cu amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274/B, județul Arad.

Urmare a analizei documentației transmisă de dumneavoastră și înregistrată la C.N.C.F. ”CFR” S.A. cu nr. 9/4/124/25.01.2023 vă comunicăm următoarele:

- în conformitate cu Ordinul M.T.I.C. 2031/2020 și Dispoziția Directorului General al C.N.C.F. ”CFR” S.A. nr. 79/31.03.2022 art.4, Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare va emite aviz CFR numai pentru PUG, PUZ, PATJ etc. ale autorităților publice locale/UAT.

În această situație avizul CFR va fi emis de Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara.

Director General **Adi** **ehnic**
Petru



Director Direc
Aurelian ONE

oltare Proiecte Feroviare

Șef Serv
Mihael

/ize CFR

Red: Ș
Data r

23



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul OTN
Biroul Avize CFR
Nr.3/6/1/1/301/21.02.2023
Aviz Nr. 18 – ALG – 2023

Tel/Fax:0256226603, CFR :133081; 133082

Către: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. prin BALOGH DORIANA

Spre știință : DIVIZIA LINII
DIVIZIA INSTALAȚII
SERVICIUL TEHNIC DE EVIDENȚĂ CADASTRU
SECȚIA L8 ARAD
SECȚIA CT2 ARAD
SUCURSALA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA

Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara în ședința de avizări din data de **13 FEBRUARIE 2023** a analizat solicitarea înaintată de **S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. prin BALOGH DORIANA**, referatul nr. 3/6/3/457/2022 al Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru și procesul verbal nr. 3/3/13/3927/2022 încheiat în 30.06.2022 de către comisia tehnică a Sucursalei Regionale C.F. Timișoara pentru:

• **P.U.Z. și R.L.U.**

, din cadrul documentației: **”Întocmire P.U.Z și R.L.U. aferent, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2, 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou CF 358462)”**, conform C.U. nr. 1361 din 09 sep. 2020 și au fost constatate următoarele:

Prezentul P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare investițiilor și are caracter de reglementare specifică detaliată și tratează următoarele categorii generale de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, C.U.T.);
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea infrastructurii edilitare;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în R.L.U;

Conform actului nr 3/6/3/467/2022 al Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru, zona ce va fi reglementată prin prezentul P.U.Z. ocupă o suprafață de 1436 mp, teren care este amplasat în afara zonei cadastrale, în afara zonei de siguranță și parțial pe zona de protecție a liniei C.F. 223 Arad - Nădlac, interstația Arad - Arad Vest, pe partea dreaptă a căii ferate, între km 3+858 - km 3+911, pe o lungime de 53 m, la o distanță minimă de 64 m față de axa căii ferate.

P.U.Z. - ul se va dezvolta pe parcela înscrisă în C.F. nr. 358462 Arad, nr. topografic 358462 - categoria de folosință „Curți construcții” (nr. C.F. vechi 315408 Arad). Pe terenul studiat sunt amplasate două construcții:

1. 358462-C1 în suprafață de 340 mp cu destinația „Construcții industriale și edilitare”, situație juridică - „cu acte”.

2. 358462-C2 în suprafață de 152 mp cu destinația „Construcții anexă”, situație juridică - „fără acte” Clădirea S+P+1E (C.F. Nr. 358462-C1 cu destinația construcției „construcții industriale și edilitare” spre supraetajare și extindere este amplasată pe partea dreaptă a liniei C.F. 223 Arad - Nădlac, interstația Arad - Arad Vest, de la km 3+871 până la km 3+905 pe o lungime de 34 m, la o distanță minimă de axa liniei C.F. de 69 m, în afara zonei cadastrale C.F.R., în afara zonei de siguranță, pe zona de protecție C.F.R..

Drumul de acces din/spre incintă se realizează prin Calea Aurel Vlaicu (acces existent) care este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, la km 3+912 la o distanță de aproximativ 30 m față de axa liniei C.F. 223 Arad Nădlac, interstația Arad - Arad Vest, în afara zonei cadastrale C.F.R., în afara zonei de siguranță, pe zona de protecție C.F.R.

Dotările Tehnico-edilitare (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie termică, respectiv alimentare cu energie electrică) se vor aviza și detalia la faza următoare D.T.A.C.+P.T.

Pe zona investiției nu se găsesc instalații CFR care deserveșc linia CF 223 Arad – Nădlac.

Linia CF 223 Arad - Nădlac, este linie secundară, simplă, neinteroperabilă, neelectrificată, necentralizată, în aliniament și curbă. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 49 pe traverse de lemn/beton, prindere indirectă, cale fără joante.

Limitele zonei cadastrale CFR ale liniei CF 223 Arad - Nădlac, sunt reprezentate pe Planul de situație, planșa Nr. 02 A din proiectul nr.140/2021 din cadrul documentației ”**Întocmire P.U.Z și R.L.U. aferent, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2, 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou CF 358462)**”, conform C.U. nr. 1361 din 09 2020 întocmit de SC ARHITECTONIC SRL, vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru.

Cu aceste constatări, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale CF Timișoara este

DE ACORD

cu eliberarea **aviz C.F.R.** pentru lucrările :

• **P.U.Z. și R.L.U.**

din cadrul documentației ” **Întocmire P.U.Z și R.L.U. aferent, în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad pentru Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2, 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou CF 358462)**”, conform C.U. nr. 1361 din 09 sep. 2020, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20.00m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice este constituită **zona de siguranță a infrastructurii feroviare cu restricțiile aferente**, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

3. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz.

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:

- nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorologice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară;

- nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

-nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

-nu se vor efectua lucrări care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren.

5. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune ca zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată.

6. La faza de proiectare (D.T.A.C.), pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita aviz SRCF privind amplasarea construcțiilor de orice fel pe zona de protecție a căii ferate publice:

-drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă;

-amplasarea construcțiilor;

-rețele de utilități;

Documentația la faza DTAC pentru obținerea avizelor CFR va avea în vedere respectarea legislației, actelor normative, ordinelor și instrucțiilor de specialitate în vigoare (O.U.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, SR nr. 1244-1/1996, STAS nr. 1244/2-1979, STAS nr. 1948/1-87, SR nr. 1244-3/2014, etc.) și va fi însoțită de:

- H.C.L. de aprobare P.U.Z.;

-extrasul CF al drumului public din care se face accesul la parcelă și/sau Inventarul bunurilor din domeniul public al **Municipiului Arad**, din care să rezulte situația juridică a străzii/drumului la care se realizează accesul proiectat (pentru amplasări de construcții pe zona de protecție CF).

7. Sistematizarea verticală a terenului (inclusiv a rețelei de drumuri din incinta P.U.Z) se va proiecta astfel încât apele pluviale, să nu fie dirijate spre calea ferată, ci colectate și dirijate în afara zonei cadastrale CFR.

8. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică).

9. Pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale acestora determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului.

10. Conform OMT nr.411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.

11. Nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune.

12. Se va avea în vedere corelarea reglementărilor cu celelalte documentații de P.U.Z. propuse pe zona de protecție C.F.R. și pentru care s-a emis Acord C.F.R..

13. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct. 1 – 12, a proiectului cu planșa nr. 06 A, întocmită de SC ARHITECTONIC SRL, vizată de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru, a Procesului Verbal nr. 3/3/13/3927/2022, a referatului Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru nr.3/6/3/457/2022, atrage după sine aplicarea sancțiunilor prevăzute în Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, care pot duce până la întreruperea lucrărilor și obligativitatea demolării/desființării lucrărilor executate.

14. Condițiile menționate la punctele 1-13 pentru prezenta documentație sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al **Municipiului Arad**.

15. Acordul este valabil numai dacă nu sunt modificări privind: amplasamentul, elementele constructive sau/și lucrările care fac obiectul prezentului aviz (în limitele C.U.).

16. Nerespectarea prevederilor menționate de la pct.1- 15 atrage după sine anularea avizului.

17. Nerespectarea celor menționate la pct. 1-14 din prezentul acordul constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform:

- contravențiile, conform „H.G.nr.203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române”, cu toate modificările ulterioare sau

- infracțiunile, conform „Legii nr. 289 din 11 octombrie 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”;

18. Prezentul Acordul SRCF și CFR este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director

Adrian ISTRATI

SECRETAR C.T.E.

Șef Serviciu OTN

Adriana



ȘEF BIROU AVIZE C.F.R

Ionela STANCA

Ex. nr. 1



MINISTERUL TRANSPORTURILOR
COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comerțului: J35/1842/12.03.2003, Cod Fiscal: 15662430
Timișoara, Str. Gării, Nr. 2, Cod poștal: 300166
Tel.: 0256212233, Fax: 0256493804



DIVIZIA LINII

Secția L 8 Arad

Nr. 3/3/13/3927/30.06.2022

Tel./Fax 0257-253970, Tel CFR: 303314

PROCES VERBAL STABILIRE AMPLASAMENT

Încheiat azi 30.06.2022 la sediul Secției L.8 Arad cu ocazia întrunirii comisiei regionale pentru identificarea amplasamentului în vederea realizării obiectivului de investiții : „*Întocmire P.U.Z. și R.I.U. aferent, în vederea aprobării în CL al Municipiului Arad pentru modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare, CF nr. 315408 Arad (nr. nou. CF 358462) conf. C.U. 1361 din 09.09.2020*”

Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Comisia a fost convocată cu actul nr. 3/6/1/1/920/24.06.2022 Serviciul OTN, Biroul Avize C.F.R., din Divizia Tehnică.

Subsemnații, deplasându-ne la fața locului am constatat și am stabilit următoarele:

Amplasamentul pe care se află investiția, se află în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, în imediata apropiere a liniei CF 223 Arad – Nădlac, interstația Arad – Arad Vest, pe partea dreaptă a căii ferate, între km 3+858 și km 3+925, pe o lungime de 67 m (paralelism/oblicitate).

Linia CF 223 Arad – Nădlac, este linie secundară, simplă, neinteroperabilă, neelectrificată, necentralizată, în aliniament și curbă. Suprastructura căii este alcătuită din șine tip 49 pe traverse de lemn/beton, prindere indirectă, cale fără joante.

Limitele zonei cadastrale CFR, în zona amplasamentului pe partea dreaptă a liniei CF 223 Arad – Nădlac, sunt: la km 3+800,00 – 6,10 m; la km 3+818,70 – 9,50 m; la km 3+856,75 – 5,75 m; la km 3+901,80 – 3,30 m; la km 3+904,35 – 17,30 m; la km 3+929,90 – 12,40 m; la km 3+937,10 – 9,50 m; la km 4+000,00 – 7,80 m.

Pe zona investiției se găsesc următoarele instalații CFR care deservește linia CF 223 Arad – Nădlac:

Instalații TTR – nu este cazul;

Instalații SCB – nu este cazul;

Instalații IFTE – nu este cazul.

Investiția nu încalcă zona cadastrală a CFR, se află integral pe zona de protecție a căii ferate.

Terenul pe care se realizează investiția se află în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, este înscrisă în CF nr. 358462 Arad, cu o suprafață de 1436 mp, este proprietate privată, proprietar fiind S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

În prezent imobilul este împrejmuit cu gard de tablă.

Prin prezentul proiect se dorește supra-etajarea clădirilor existente până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extinse cu construcții S+P+2E+Er, în vederea amenajării unor apartamente rezidențiale având suprafețe și nivel de confort optim.

Accesul din / înspre incintă se realizează prin Calea Aurel Vlaicu (existent) care este amplasat paralel/oblic cu calea ferată, la km 3+912 la o distanță de aproximativ 30,00 m față de ax Linie CF 223 Arad – Nădlac, pe partea dreaptă.

Dotările tehnico-edilitare (alimentarea cu apă potabilă, canalizarea menajeră, canalizare pluvială, alimenatrea cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică, respectiv alimentarea cu energie electrică) se vor aviza și detalia la faza următoare DTAC + PT.

Terenul pe care se realizează investiția este amplasat paralel/oblic cu calea ferată având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 223 Arad – Nădlac pe partea dreaptă pe o lungime de 53,00 m, fiind situat pe zona de protecție a CFR:

la km 3+858 distanța este de 64,00 m;	la km 3+868 distanța este de 55,00 m;
la km 3+870 distanța este de 61,00 m;	la km 3+882 distanța este de 98,00 m;
la km 3+886 distanța este de 51,00 m;	la km 3+888 distanța este de 57,00 m;
la km 3+897 distanța este de 55,00 m;	la km 3+908 distanța este de 90,00 m;
la km 3+911 distanța este de 92,00 m.	

Clădirea S+P+1E propusă spre supraetajare și extindere va fi amplasat paralel/oblic cu calea ferată având principalele repere situate la următoarele distanțe față de ax linie CF 223 Arad – Nădlac pe partea dreaptă pe o lungime de 24,00 m, fiind situat pe zona de protecție:

la km 3+871 distanța este de 69,00 m;	la km 3+880 distanța este de 93,00 m;
la km 3+888 distanța este de 64,00 m;	la km 3+895 distanța este de 89,00 m.

Încheierea prezentului proces verbal nu permite beneficiarului să demareze lucrările pentru care s-a solicitat avizul CFR, ci va sta la baza eliberării avizului de principiu ce va cuprinde condițiile minime care trebuie respectate la proiectarea lucrărilor.

Ridicările topografice și geotehnice vor fi executate de către topografi respectiv geologi autorizați.

După întocmirea proiectului, acesta va fi prezentat Consiliului Tehnico- Economic al Sucursalei Regionale CFR Timișoara spre analizare în vederea emiterii autorizației de execuție;

Începerea lucrării va fi posibilă numai după obținerea tuturor avizelor legale, autorizației de execuție emisă de Consiliul Tehnico - Economic și a autorizației de construire emisă de organele locale, și în prezenta personalului CFR (Sectia L.8 Arad)

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în 7 exemplare originale.

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
SECȚIA L8 ARAD
Tehn. Sebastian ZIMA

BENEFICIAR:
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
prin Arh. Dorian PA

DIVIZIA INSTALAȚII TIMIȘOARA
SECȚIA CT2 ARAD
Ing. Ștefan HALAPI

PROIECTANT
S.C. ARHI
Arh. Dorian PA

SUCURSA DE TELECOMUNICAȚII TIMIȘOARA
ZONA DE ÎNTREȚINERE TC TIMIȘOARA
Tehn. Gabriel DÎMP

SUCURSALA DE ELECTRIFICARE TIMIȘOARA
SECȚIA IFTE ARAD
Sing. Felicia DOBR

regim max. S+P+2E+Er
Hmax=16.5m(127.30NMN)
Lc 42a POT 40%
CUT 1,60
LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCT. COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	40,00
3 ALEI PIETONALE	-	-	20	1,39
4 CAROSABILE, PARCAJE	-	-	678	47,22
5 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	1,39
6 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	144	10,00
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

SEF SERVICIUL TEHNIC
DE EVIDENTA
CADASTRU
ING. CAREYA ANA



LIMITA ZONEI CAD. CFR
ZONA DE SIGURANTA
ZONA DE PROTECTIE

VIZAT SPRE
INSCRIEREA

LIMITE

LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp
conform Extras CF nr. 358462 Arad

XXXXX LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- CONSTRUCTII S+P+1E EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CONTUR MAXIM DE CONSTRUIBILITATE PROPUS

LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrica
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- capac vizitare gaz
- poartă
- rigola
- indicator
- lampadar
- constructie neinregistrata in CF
- capac vizitare digi
- reclamă / indicator CFR
- cale ferata CFR / linie tramvai
- hidrant
- bariera la nivel cu calea ferata

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

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

Beneficiar:
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Pr. nr. 140/2021
FAZA: **P.U.Z.**

Scara: 1:1.000
Data: iulie 2022
POSIBILITATE DE MOBILARE
*PLANSĂ CU TITLU DE SUGESTIE
Planșa nr. **06 A**



S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L.

Nr. 278/20.10.2022

Str. Fagului nr.33, Iași, Jud. Iași
J22/940/2019, CUI: RO40669544
RO36INGB0000999908879352 - ING Bank
Telefon: 0740868084; 0727396805
office@impactsanatate.ro
www.impactsanatate.ro

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru „*MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE*”, situat în Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Arad

BENEFICIAR: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
C.U.I. 42916276, J2/928/2020
Strada Sava Tekelia, Nr. 11, Municipiul Arad, Județ Arad

ELABORATOR: S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI

Dr. Chirilă Ioan



2022

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru „MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRI S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, situat în Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Arad

CUPRINS

1. SCOP și OBIECTIVE
2. OPISUL DE DOCUMENTE CARE AU STAT LA BAZA STUDIULUI
3. DATE GENERALE ȘI DE AMPLASAMENT
4. IDENTIFICAREA ȘI EVALUAREA POTENȚIALILOR FACTORI DE RISC PENTRU SĂNĂTATEA POPULAȚIEI DIN MEDIU ȘI FACTORI DE DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE ȘI MĂSURI PENTRU MINIMIZAREA ACESTORA
5. ALTERNATIVE
6. CONDIȚII
7. CONCLUZII
8. SURSE BIBLIOGRAFICE
9. REZUMAT

IMPACT SANATATE SRL este abilitată conform Ord MS nr. 1524 să efectueze studii de impact asupra sănătății atât pentru obiective care nu se supun cât și pentru cele care se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului (Aviz de abilitare nr. 1/07.11.2019) fiind înregistrată la poziția 1 în Evidenta elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sanatații (ESEIS).

https://cnmrmc.insp.gov.ro/images/informatii/studii_de_impact/ESEIS.htm

Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru „*MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE*”, situat în Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Arad

I. SCOP ȘI OBIECTIVE

Obiectivul prezentei lucrări este evaluarea impactului activităților desfășurate asupra sănătății populației rezidente, în cazul stabilirii zonelor de protecție sanitară conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014 Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, completat și modificat prin Ord. Ministerului Sănătății nr. 994/2018, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1378/2018.

Evaluarea impactului asupra sănătății (EIS) reprezintă un suport practic pentru decidenții din sectorul public sau privat, cu privire la efectul pe care factorii de risc/potențiali factori de risc caracteristici diferitelor obiective de investiție îl pot avea asupra sănătății populației din arealul învecinat. Pe baza acestor evaluări forurile decidente (DSP, APMJ, autoritățile administrative teritoriale etc.), pot lua deciziile optime pentru a crește efectele pozitive asupra statusului de sănătate a populației și pentru a elabora strategii de ameliorare a celor negative.

EIS se realizează conform următoarelor prevederi legislative:

- **Ord. M.S. nr. 119 din 2014** (modificat și completat de Ord. M.S. nr. 994/2018, 1378/2018), din care trebuie luate în considerare următoarele articole: Art. 2; Art. 4; Art. 5; Art. 6; Art. 10; Art. 11; Art. 13; Art. 14; Art. 15; Art. 16; Art. 20; Art. 28; Art. 41; Art. 43;
- **Ord. 1524/2019** pentru aprobarea Metodologiei de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației.
- **Ord. M. S. nr. 1030/2009** (modificat prin Ord. 251/2012, Ord. 1185/2012) privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiecte de amplasare, construcție, amenajare și reglementări sanitare a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate, care se va folosi de către DSP pentru emiterea documentației sanitare.

SC IMPACT SANATATE SRL este certificată conform Ord MS nr. 1524 să efectueze studii de impact asupra sanatatii atât pentru obiective care nu se supun cât și pentru cele care se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului (**Aviz de abilitare nr. 1/07.11.2019**) fiind înregistrată la poziția 1 în Evidenta elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sanatatii (EISEIS).

https://cnmrmc.insp.gov.ro/images/informatii/studii_de_impact/EISEIS.htm

Evaluarea impactului asupra sănătății reprezintă o combinație de proceduri, metode și instrumente pe baza căreia se poate stabili dacă o politică, un program sau proiect poate avea efecte potențiale asupra stării de sănătate a populației, precum și distribuția acestor efecte în populația vizată (definiție OMS, 1999). Cu alte cuvinte, EIS reprezintă o abordare care, folosind o serie de metode, ajută forurile decidente să releve efectele asupra sănătății (atât pozitive cât și negative), și de asemenea, care pune la

dispoziția acestor foruri recomandări pentru minimalizarea efectelor negative și accentuarea celor pozitive.

EIS se bazează pe o înțelegere cuprinzătoare a noțiunii de sănătate. Sănătatea este definită ca fiind "o stare pe deplin favorabilă atât fizic, mintal cât și social, și nu doar absența bolilor sau a infirmităților" (OMS, 1946).

Această definiție recunoaște că sănătatea este influențată în mod critic de o serie de factori, sau determinanți. Sănătatea individului – dar și sănătatea diferitelor comunități în care indivizii interacționează – este afectată semnificativ de următorii determinanți: vârsta, ereditate, venit, condiții de locuit, stil de viață, activitate fizică, dietă, suport social/prieteni, nivel de stres, factori de mediu, acces la servicii.

Sănătatea în relație cu mediul este acea componentă a sănătății publice a cărei scop îl constituie prevenirea îmbolnăvirilor și promovarea sănătății populației în relație cu factorii din mediu. Domeniul sănătății în relație cu mediul, include toate aspectele teoretice și practice, de la politici până la metode și instrumente legate de identificarea, evaluarea, prevenirea, reducerea și combaterea efectelor factorilor de mediu asupra sănătății populației. Astfel, domeniul de intervenție al sănătății în relație cu mediul este unul multidisciplinar, complex, care presupune colaborarea intersectorială și inter-instituțională a echipelor de specialiști, pentru înțelegerea, descrierea, cuantificarea și controlul acțiunii factorilor de mediu asupra sănătății.

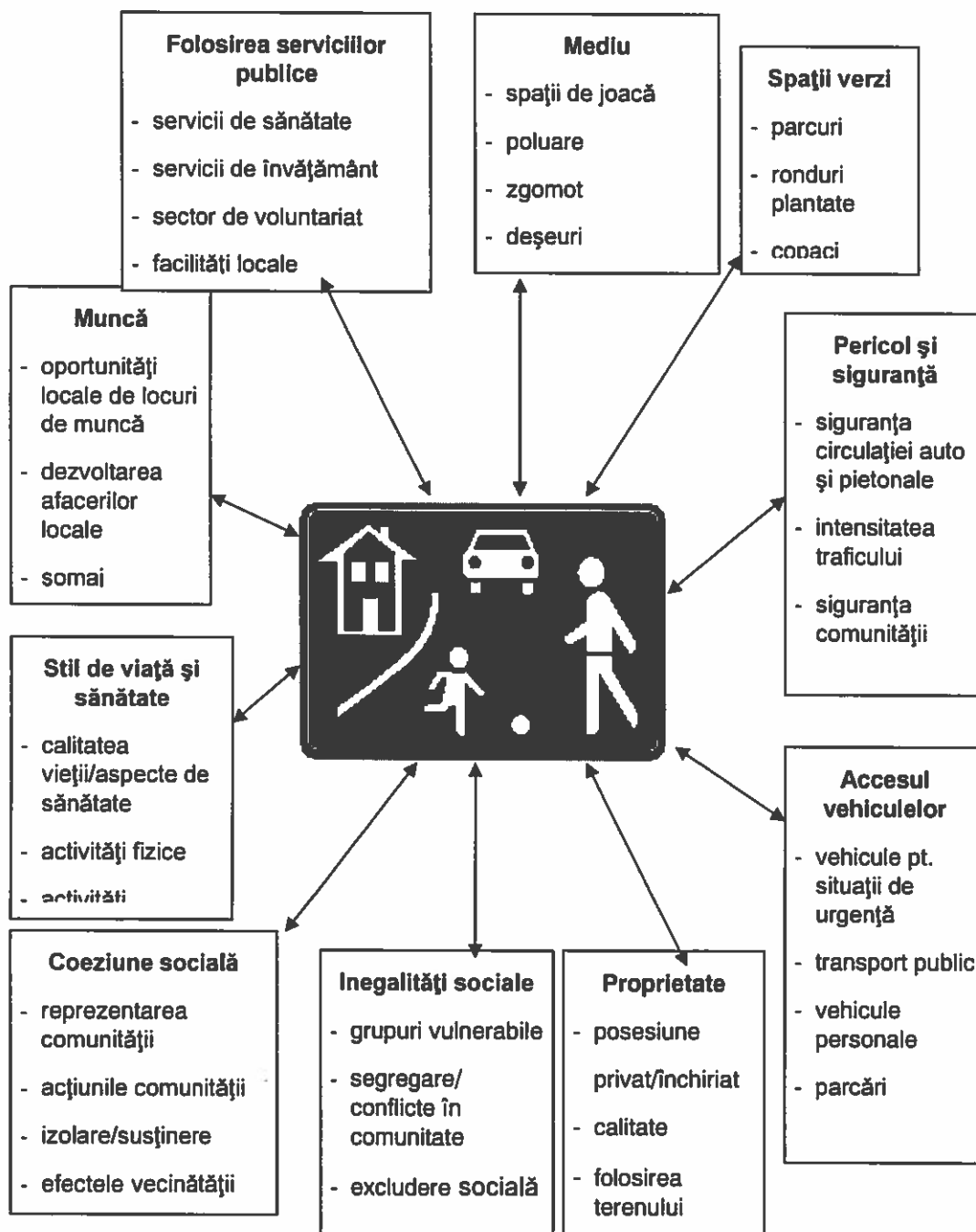
EIS ne permite să predicționăm impactul diferitelor obiective de investiție / servicii, propuse sau existente, asupra acestor multipli determinanți ai sănătății. Planificarea unei zone de locuit implică un proces de decizie cu privire la utilizarea terenurilor și clădirilor unei localități. (Barton și Tsourou, 2000). Planurile zonale au ca scop principal dezvoltarea fizică a unei zone, dar sunt de asemenea în relație și cu dezvoltarea socio-economică a arealului vizat. Planificarea precum și estetica mediului pot avea efecte asupra sănătății și confortul / disconfortul populației rezidente. Barton și Tsourou au identificat aceste efecte ca punându-și amprenta pe „comportament individual și stil de viață”, influențe sociale și ale comunității”, condiții locale structurale” și „condiții generale social-economice, culturale și de mediu”. Influențele planificării pot avea impact pozitiv și/sau negativ asupra populației rezidente. Este important a se face distincția între impactul pe termen scurt și impactul pe termen lung și de asemenea să se țină seama de faptul că impactul se poate modifica în timp.

Fiecare aspect al sănătății presupune unul sau mai multe "praguri" sau asocieri și este cotate cu puncte în elaborarea unui plan comprehensiv. Planurile sau proiectele cu impact pozitiv asupra mai multor determinanți ai sănătății sunt evaluate cu un punctaj mai mare. În elaborarea unui EIS prospectiv "pragurile" și asocierile sunt evidențiate pe baza cercetărilor anterioare, examinând corelația dintre statusul de sănătate a populației și zona rezidențială construită.

Astfel, noțiunea de „prag” are la bază evidențele cercetărilor care furnizează ținte numerice pentru dezvoltarea sanogenă. Sunt luate în considerație studii din literatura de specialitate, avându-se în vedere mai multe cercetări care au dus la aceleași concluzii privind un anumit fenomen. Spre exemplu, s-a demonstrat indubitabil că pe o distanță de aproximativ 100 m în jurul arterelor cu trafic intens, calitatea aerului atmosferic constituie o problemă de sănătate pentru grupe populaționale vulnerabile precum copiii. Noțiunea de „asociere” reprezintă cuantificarea calitativă a efectului pozitiv sau negativ pe sănătate. Astfel, deși se poate demonstra natura și direcția unei anumite asocieri, fenomenul în sine nu poate fi definit cu precizia numerică sugerată de noțiunea „prag”. De

exemplu, o serie de studii au demonstrat că priveliștea care cuprinde chiar și o mică „insulă” de vegetație poate duce la îmbunătățirea sănătății mentale; precizarea numerică a cât de mult spațiu verde se ia în considerație rămâne, oricum, neclară.

O diagramă a posibilelor influențe asupra sănătății populației în cazul construirii/modernizării unei zone este prezentată mai jos. Diagrama este bazată pe evaluarea: principalilor determinanți ai sănătății; influența planificării și a design-ului de mediu identificată de OMS; evaluarea impactului asupra comunității realizată de Departamentul de Transport al USA. Diagrama reprezintă un instrument vizual pentru a conceptualiza gradul posibilelor influențe în cazul dezvoltării unei zone urbane/rurale asupra sănătății.



II. DOCUMENTE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII STUDIULUI

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza documentației tehnice prezentate care a cuprins:

- Cerere de elaborare a studiului;
- Adresa DSP Arad, nr. 161/06.05.2022, prin care se solicită elaborarea unui studiu de impact sănătate;
- Decizia APM Arad nr. 9313/16.06.2022;
- Process verbal APM Arad nr. 9235/15.06.2022 întocmit în baza ședinței Comitetului special constituit;
- Memoriu DSP PUZ;
- Memoriu general;
- Memoriu R.L.U.;
- Certificat de urbanism nr. 1361/09.09.2020 cu prelungire până la data de 09.09.2023;
- Documentație cadastrală;
- Extras de carte funciară pentru informare Nr. 358462 Arad;
- Certificat de înregistrare în registrul comerțului (C.U.I.)42916276;
- Raportul informării și consultării publicului Etapa 1 – Pregătitoare – Anunțarea intenției de elaborare PUZ nr. 81453/A5/20.12.2021;
- Etapa 2 informare public nr. ad.24438/A5/31.05.2022;
- Înregistrare patrimoniu PMA nr. 18129/09.03.2022;
- Act de proprietate: Contract de cesiune și încheiere de autentificare nr. 934/01.04.2022;
- Aviz de începerea a lucrării OCPI nr. 3210/2021;
- Proces verbal de recepție OCPI nr. 3497/2021;
- Aviz de oportunitate nr. 06/21.06.2022;
- Autorizație de acces la drumul public nr. ad.18129/Z1/25.03.2022;
- Aviz CFR nr. 3/6/1/1/704/18.05.2022;
- Process verbal stabilire amplasament CFR nr. 3/3/13/3927/30.06.2022;
- Aviz favorabil Telekom nr. 36/23.05.2022 (Anexă);
- Aviz apă nr. 7371/13.05.2022;
- Aviz Direcția Edilitară PMA nr. ad.34818/Z1/31.05.2022;
- Aviz Enel nr. 10515810/03.08.2022;
- Aviz IPJ Arad nr. 139120/01.04.2022;
- Plan topografic;
- Plan de încadrare în P.U.G.;
- Plan reglementări Calea Aurel Vlaicu nr. 247B;
- Plan reglementări edilitare;
- Plan de încadrare în zonă cu vecinătăți, activități economice;
- Plan de situație existentă;
- Plan de amplasament.

III. DATE GENERALE ȘI DE AMPLASAMENT

AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat, în suprafață totală de 1.341 mp, este situat în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu cartierul Gai, și se află în proprietatea beneficiarului S.C GAB RESIDENCES.R.L..

Destinație și folosință actuală: teren cu construcții.

Obiectivul studiat se încadrează în UTR nr. 42, în subzona In 42c – unități industriale nepoluante, conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

LMr 42 a, b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISct 42 - subzonă construcții de cult

ISc 42 - subzonă construcții de cultură

Isi 42 - subzonă construcții de învățământ

I - zonă unități industriale

In 42 a, b, c - subzonă unități industriale nepoluante

Ip 42 a, b, c - subzonă unități industriale poluante

- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.
- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte.

Subzonele: In 42 a, b,c; Ip 42 a, b, c

- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute.
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.

Subzonele: LMr42a, b; LMr23

- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M

Subzonele: LMr42a, b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a, b,c; Ip42a,b,c

- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp; un loc de parcare de 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp; un loc de parcare de 150 mp.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Subzonele: LMr42 a, b; In42 a, b, c; Ip42 a, b, c.

În anul 2005 a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C.

Prodcom Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

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

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

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

Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat, având folosința curți construcții în intravilan, este edificat cu clădiri într-o relativă stare de degradare, terenul liber din jurul construcțiilor fiind acoperit cu vegetație spontană, care degradează parțial elemente de construcție.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,35 NMN și 110,81 NMN.

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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 4,5 km față de cursul râului.

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

Caracteristicile hidrografice, hidrologice și hidrogeologice sunt influențate de climatul excesiv continental (precipitații puține și cu repartiție extrem de neuniformă) și de rocile permeabile pe grosimi mari.

Pânzele de apă de la suprafață aproape că lipsesc. Cele de la baza unor deluvii au debite reduse și sunt extrem de fluctuante. Stratele de adâncime se găsesc cantonate, îndeosebi în nivelele calcaroase, sunt ape cu debit bogat, carbonatate.

Alimentarea pluvială este moderată, între 4 și 9%; alimentarea subterană este mai mică- 1,5-2%, iar căderea precipitațiilor este foarte neuniformă, atât anual, lunar și sezonier, cât și de la an la an.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele geotehnice.

Studiul geotehnic

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

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 m ÷ 1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii. Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 – 0,7 m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub 1,2 m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la 1,5 m
- nisip fin cafeniu gălbui până la 2,1 m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la 2,9 m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase până la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimi de 4,5 – 5,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,2 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vârtos.

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Evoluția zonei

Zona de amplasament se află la limita dintre vechea zonă industrială a Aradului și zona rezidențială cu locuințe colective cu regim mare de înălțime, de factură relativ nouă (anii 1980), dar și cu zone comerț/servicii executate după anii 2000 – 2010. Linia de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, continuând cu Str. Poetului la est, respectiv Calea Aurel Vlaicu la sud, Str. Meșterul Manole la vest și Str. Corbului la nord, delimitează fizic zona industrială veche de zonele rezidențiale care o înconjoară.

Zona industrială s-a dezvoltat începând cu a doua jumătate a sec. XIX, când a fost inaugurată Fabrica de Spirt și Drojdie "Neuman", astăzi deținută de Indagrara Prodcom.

Fabrica se întinde pe o suprafață de 14 ha. Deși mai multe corpuri ale vechii fabrici sunt părăsite, compania își desfășoară activitatea și în prezent, fiind unul dintre producătorii de produse alcoolice din țară. Clădirea fabricii se află pe lista de monumente istorice ale județului Arad, de o importantă valoare arhitecturală. Una dintre cele mai celebre fabrici din Arad, a fost fondată în anul 1851 de frații Neuman. Aceasta era o societate anonimă pe acțiuni, cu scopul de a produce și comercializa băuturi alcoolice. La vremea respectivă, clădirea era una dintre cele mai moderne din sud-estul Europei. Alături de fabrica de spirt, a luat naștere și cea de drojdie și o moară cu aburi foarte performantă (1859). În anul 1948, odată cu venirea comunismului, întreprinderea este naționalizată. În timpul celor 40 de ani de comunism, fabrica de spirt și drojdie continuă într-o pantă ascendentă. După 1990, aceasta primește numele de **Indagrara** și devine în anul 1997 societate cu capital privat integral. Clădirile fabricii sunt în prezent în stare de degradare, așteptând măsuri tehnice și constructive concrete și, partial, o refuncționalizare.

Retrase de la frontul dinspre Calea Aurel Vlaicu și cu accese carosabile dinspre celelalte artere, pe lângă Indagrara mai funcționează în zona industrială veche spații de producție și depozitare: Piatră Chiș & Chiș, Balan Composites, depozit Agrirom, Romfruit Hyper Distribution, profile galvanizate, etc.

Clădirile zonei industriale (clădirea studiată, apoi fosta Fabrică de napolitane, vechea moară, fosta Fabrică de Spirt și Drojdie), dispuse spre Calea Aurel Vlaicu, sunt în cea mai mare parte părăsite, într-un stadiu vizibil de degradare.

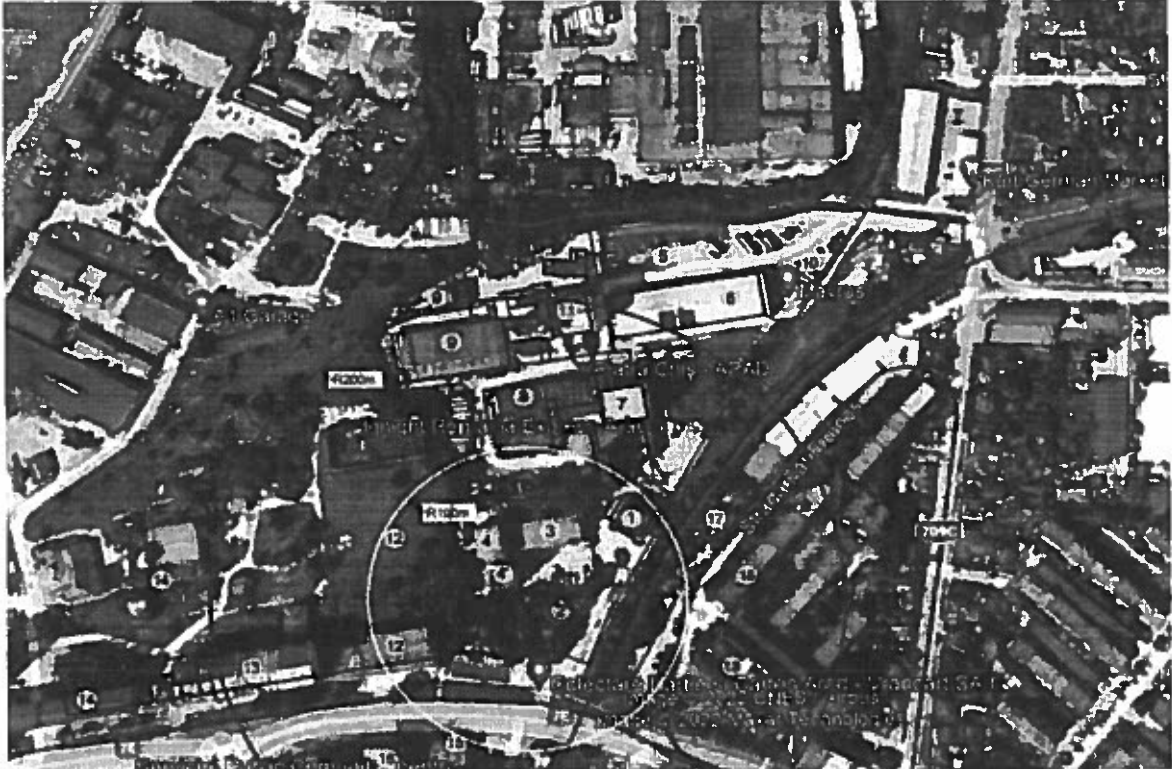
La est de linia de cale ferată, de o parte și de alta a străzii Calea Aurel Vlaicu, au fost construite în anii 1970-1980 blocuri de locuințe cu regim mare de înălțime (P+4 ÷ P+10), necesare angajaților care lucrau în marile întreprinderi ale Aradului, amplasate de-a lungul arterei de circulație, până spre zona gării.

La sud de Calea Aurel Vlaicu s-a dezvoltat în anii 2000 – 2010 o zonă comercială diversificată ca mărime și ofertă de produse, cea mai importantă construcție fiind mall-ul Galleria, în prezent parțial refuncționalizat.

Funcțiunea propusă constituie o extindere a unor funcțiuni similare (blocuri P+4 și P+10) existente la est de linia de cale ferată, de-o parte și de cealaltă a străzii Calea Aurel Vlaicu. Practic, zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent parțial dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului. Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest nu influențează locuințele colective și funcțiunile complementare propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele magistrale de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt zone industriale parțial dezafectate.



Amplasamentul studiat

VECINĂȚĂȚI

Conform planului de situație și documentației depuse, obiectivul are următoarele vecinătăți:

- **la Nord:** la 0,00 m: fosta Întreprindere Morărit și Panificație/ Armopan, cu spațiu producție, siloz făină, birouri, actual S.C. Moara Vest S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 90,00 m: S.C. NEW REAL PAL S.R.L. – comercializare și recondiționare paleți lemn (activă); la 103,00 m: S.C. CHIȘ & CHIȘ S.R.L. – comercializare piatră naturală pentru placaje (activă); zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale);
- **la Est:** la 0,00 m: sediu birouri DelGaz Grid S.A.; la 2,00 m: zonă tehnico-edilitară a DelGaz Grid S.A.; la 22,00 m: drum acces (CF 321028 Arad); la 46,00 m: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Pecica – Nădlac; la 113,00 m: blocuri de locuințe P+4E și P+10E;
- **la Sud:** linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu; la 50,00 m: sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria;
- **la Vest:** la 0,00 m: fosta Fabrică de napolitane, actual S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 83,00 m: vechea moară (zonă producție dezafectată); la 164,00 m: fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială parțial funcțională – producție produse alcoolice, parțial dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț).

Zona este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public.

SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ

Amplasamentul studiat, în suprafață totală de 1.341 mp, este situat în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu cartierul Gai, și se află în proprietatea beneficiarului GAB RESIDENCE S.R.L..

Beneficiarul proiectului dorește elaborarea unui PUZ pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare în zona industrială a orașului.

Pe teren există clădirea principală, amplasată la frontul stradal, ocupând cea mai mare parte a acestuia. În incintă, alipită și perpendiculară pe aceasta, există o a doua construcție, formând un ansamblu în forma literei "T". Se propune supra-etajarea clădirilor existente și extinderea acestora înspre est, vest sau nord.

Regimul de aliniere

Terenul studiat are o formă neregulată, relativ trapezoidală. Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Calea Aurel Vlaicu) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja
- spre limita vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate
- spre limita estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita nordică de proprietate: la min. 4,00 m față de limita de proprietate.

Descrierea activităților care se desfășoară în incintele adiacente amplasamentului reglementat prin PUZ - beneficiar Gab Residence S.R.L.

1. Piatra Chis SRL

- debitează și finisează piatra în spații închise (într-o hală închiriată);
- aspirare direct la sursă, nu există emisii în atmosferă - incinta este curată;
- acces dinspre Str. Poetului.

2. Parcare tiruri

- 2 firme au o flotă autotrenuri cu un total de 12 tiruri (5+7), din care o parte sunt în trafic, iar o parte sunt staționate în parcare respectivă, prin rotație;
- simultan sunt parcate de regulă în jur de 5 - 6 tiruri;
- parcare este dotată cu stație *Add Blue* pentru flota proprie;
- acces dinspre Str. Poetului.

3. Indagrara S.A.

- unele platforme și hale sunt închiriate terților, ca depozit lemne, depozit mobilă second-hand, prelucrări mecanice (în principal funcțiunea în incintă este depozitare);
- nu sunt produse zgomote și noxe, sau cel puțin nu ușor de sesizat;

- una dintre clădirile de la frontul stradal (cea din dreapta desfășurării fațadelor) va fi refuncționalizată ca și clădire de birouri - s-a obținut deja Autorizație de construire în acest sens.

Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru industrie, înconjurată la nord, est și vest de zone rezidențiale, iar la sud de zone comerț, servicii. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad.

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

Obiective de utilitate publică

- ☐ Zona studiată adăpostește dotări de interes public:
 - liniile CFR Arad – Pecica – Nădlac, de interes județean
 - strada Calea Aurel Vlaicu și linii tramvai, drum de acces din Calea Aurel Vlaicu, de interes local
 - dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local
 - servicii evidența populației, de interes județean
- Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:
 - modernizare și extindere platformă carosabilă la vest de drumul de acces din Calea Aurel Vlaicu
 - bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

Ocuparea terenurilor

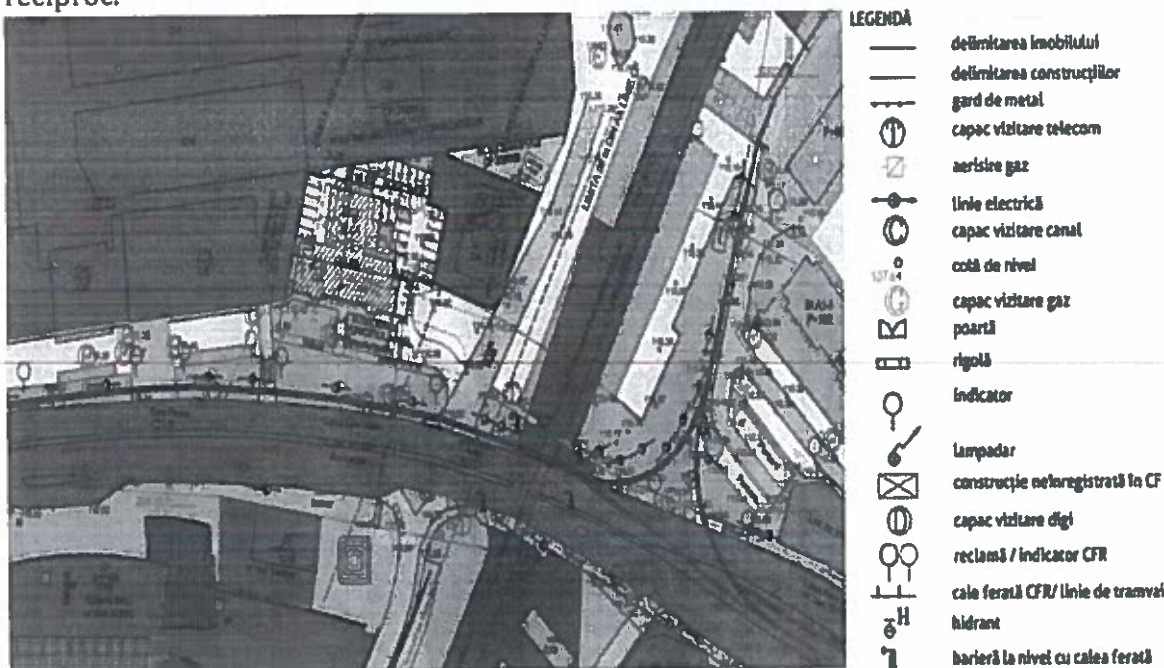
În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" rutieră și feroviară, "dotări tehnico-edilitare".

Terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462, în suprafață de 1.436 mp, are categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu funcțiunea notată în CF "construcții industriale și edilitare, anexe". Pentru refuncționalizarea acestor construcții a fost obținută de la Primăria Mun. Arad o Autorizație de construire în vederea amenajării clădirilor existente pentru servicii turistice, proiect abandonat.

Datorită delimitării de către linia de cale ferată a zonei rezidențiale dense de zona industrială, la care contribuie și cvasi-dezafectarea spațiilor industriale dinspre Calea Aurel Vlaicu, se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă.

Totuși, zona industrială existentă, înconjurată în totalitate de zone rezidențiale sau de comerț/ servicii, aspect completat de poziția sa bună în cadrul intravilanului localității, poate fi considerată inoportună pe termen lung în zonă și cel mai probabil, cu timpul, spațiile zonei industriale vor fi pe rând defuncționalizate și orientate spre o funcțiune de tip servicii, comerț, locuințe, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Astfel, se va putea asigura o trecere graduală de la zonele rezidențiale la zonele de depozitare și producție încă funcționale în centrul și nordul vechii zone industriale.

Funcțiunea propusă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest conform PUG aprobat nu influențează funcțiunile propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.



Plan de situație propus

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de depozitare și producție existente nu produc poluare în defavoarea zonelor rezidențiale datorită distanțelor relativ mari între obiective și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 358462 Arad, și anume o construcție cu funcțiune industrială și edilitară S+P+1 în suprafață construită de 340 mp și desfășurată de 680 mp și o construcție anexă S+P în suprafață construită și desfășurată de 152 mp.

Terenul este proprietatea persoanei juridice S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. Persoana fizică GOMAN MIRCEA, titularul Certificatului de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, a cesionat drepturile și obligațiile ce decurg din acesta, către S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

În Extrasul CF nr. 358462 Arad există înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume drept de servitute de trecere în favoarea parcelei nr. Top 3894/1 din CF 2909-ich. CF 1324/1995.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentul studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

Bilanț teritorial

S. totală – 1436 mp;

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er - max. 16,50 m la coamă;

S. Zonă comerț, servicii (turism) existent – 1436 mp;

S. Zonă locuințe colective S+P+2E+Er și funcțiuni complementare propusă – 574 mp;

Alei pietonale – 40 mp;

Carosabile, parcaje – 678 mp;

Zone verzi amenajate – 144 mp;

P.O.T minim existent/propus – 34,26%;

C.U.T. minim existent – 0,92;

C.U.T. minim propus – 1,03;

P.O.T. maximi existent - 34,26%;

P.O.T. maxim propus – 40%;

C.U.T. maxim existent – 0,92;

C.U.T. maxim propus – 1,60.

A.Date referitoare la teren			
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
358462	Cc	1436	teren împrejmuit cu gard de tablă
TOTAL		1436	
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mențiuni
C1	CIE	340	Magazin prezentare(P+1E); Scd = 680 mp
C2	CA	152	Depozit (P); Scd = 152 mp
TOTAL		492	

Coordonate Stereo '70

	X[m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644

5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.060
15	529145.174	213869.493	1079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A (1) = 1435.69 mp

P = 167.492 m

Zonificare funcțională

Se propune modificarea funcțiunii existente a zonei, din "servicii turism" (conf. PUD aprobat) în "locuințe colective" și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru funcțiunea dominantă locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Alte funcțiuni admise zonei sunt servicii turism de tip Airbnb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 70.460 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- extindere de rețele utilități existente și racorduri la rețelele de utilități
- accese dinspre străzile Aurelia și Carolina spre pachetele de parcaje
- accese pietonale

Zona studiată are suprafața de 50.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri la rețelele de utilități și amenajarea, modernizarea și extinderea platformei carosabile existente dinspre Calea Aurel Vlaicu, modernizarea accesului carosabil existent.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 1.436 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente.

Se estimează un număr de cca. 24 ÷ 28 apartamente cu 1 ÷ 4 camere.

- Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Construcții propuse

Locuințe colective S+P+2E+Er

Sc = max. 574 mp

Sd = max. 2.297 mp (exclusiv subsoluri)

Clădirile existente vor fi supra - etajate până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extinse cu construcții S+P+2E+Er, în vederea amenajării unor apartamente rezidențiale având suprafețe și nivel de confort optim.

La parterul clădirii rezultate poate fi amenajat un spațiu comercial sau de prestări servicii, ca funcțiune complementară locuirii.

Împrejmuirea existentă a terenului, amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, poate fi recondiționată sau re-construită și va avea înălțimea maximă 2,20 m.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale.

Se va asigura min. 1 loc parcare/ unitate locativă pe proprietatea privată.

Parcajele vor fi amenajate preponderent perimetral terenului disponibil.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Disfuncționalități rezultate din analiza critică a situației existente, conform studiilor de fundamentare

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, în special de-a lungul arterei Aurel Vlaicu

- existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur (7 curse/ zi/ direcție)
- acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat.

Circulația

Principala cale de circulație în zonă este Calea Aurel Vlaicu, având categoria de folosință "drum în intravilan", drum de categoria II, cu prospectul carosabil cuprins între 16 m (la trecerea la nivel cu calea ferată) și 30 m (în zona blocurilor de locuințe).

Calea Aurel Vlaicu are 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană dintre sensuri rezervată transportului în comun – linii tramvai și este foarte intens circulată. La trecerea la nivel cu calea ferată, Calea Aurel Vlaicu se îngustează la 2 benzi de circulație pe sens, iar linia de tramvai se află în afara carosabilului, înspre nord, aspecte justificate de rarefierea densității rezidențiale (locuințe individuale ale Cartierului Gai) și a spațiilor de servicii, comerț sau producție.

Calea Aurel Vlaicu este bordată pe ambele părți de alei pietonale generoase și zone verzi.

În vecinătatea amplasamentului reglementat există un acces carosabil din drumul public, aparținând de asemenea domeniului public al Mun. Arad (conform Extras CF 321028 Arad, nr. cad 321028, având categoria de folosință "drum în intravilan"), funcționând ca acces secundar spre fostul Armopan și spre zona de producție/ servicii Piatră Chiș & Chiș S.R.L. și acces spre clădiri tehnico-edilitare. Acesta poate asigura inclusiv accesul la terenul studiat.

Zona studiată este străbătută de la nord la sud de liniile de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac și anexe ale acestora.

Terenul propus spre reglementare este amplasat în afara zonei de siguranță a CE, dar integral în zona de protecție a căii ferate, între limita de 50,00 m și cea de 100,00 m din axul căii ferate.

Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces aparține domeniului public al Mun. Arad.

Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unui drum perimetral construcției propuse și a parcajelor necesare, prin racordul drumului din incintă propus la platforma existentă/ propusă spre modernizare de pe domeniul public.

Circulația interioară pe amplasament:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare drum acces carosabil la parcaje
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura rutieră pentru realizarea parcajelor nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaj, beton sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai paralelă cu Calea Aurel Vlaicu, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. un loc parcare (garare)/ unitate locativă. Parcajele vor fi amenajate în principal perimetral incintei. În această etapă, au fost estimate ca necesare cca. 26 parcaje.

Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește accesul carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat, se studiază oportunitatea sau necesitatea înscrierii în Extrasul CF 321028 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 358462 Arad (teren reglementat prin prezentul PUZ).

De asemenea, este propusă modernizarea și extinderea platformei carosabile existente între drumul de acces, alea pietonală și incinta studiată, astfel încât să poată fi asigurat un acces cât mai facil la teren și la parcajele amenajate pe proprietatea privată.

În ceea ce privește existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, o parte dintre ele fiind înscrise pe lista de monumente ale Jud. Arad, dar aflate într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, putem aprecia că acest prim pas, de recondiționare și defuncționalizare a uneia dintre clădirile care compun frontul spre Calea Aurel Vlaicu, precum și modernizarea și igienizarea zonei de amplasament aferentă, va constitui un impuls pentru continuarea acestui demers și va atrage noi investitori în zonă.

Disfuncționalitatea privind existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluenta traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur, nu are, momentan, o soluție de rezolvare, ținând cont că numărul de curse zilnice este redus (Nădlac este punct terminus al liniei), iar acesta nu justifică (cel puțin pe termen mediu) realizarea unei noi soluții de trecere peste calea ferată.

Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui naturale în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la străzile existente.

Terenul propus spre reglementare este edificat cu construcții S+P, S+P+1.

Propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a zonei verzi cuprinsă între carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al parcelelor de la nord de artera de circulație, prin menținerea ca acces carosabil a drumului care debușează în Calea Aurel Vlaicu și extinderea platformei necesare accesului până în dreptul incintei reglementate.

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse și parțial pe latura nordică a incintei, astfel încât să poată fi alocat min. 2,00 mp/ locatar (estimat 65 locatari).

UTILITĂȚI

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin record la rețeaua localității existentă în zonă.

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

Bransamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7,4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Evacuarea apelor uzate

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

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

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

Apele uzate 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.

Canalizare pluvială

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

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

Alimentarea cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 90 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face prin racord la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe partea nordică a Str. Calea Aurel Vlaicu. Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane. 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 la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran și firdă principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal și bransament subteran.

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

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, dispuse pe partea nordică a Str. Calea Aurel Vlaicu.

Se va executa un bransamente la rețeaua existentă de gaze naturale pentru noii consumatori.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

Deșeuri

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

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

IV. IDENTIFICAREA ȘI EVALUAREA POTENȚIALILOR FACTORI DE RISC PENTRU SĂNĂTATEA POPULAȚIEI DIN MEDIU ȘI FACTORI DE DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE ȘI MĂSURI PENTRU MINIMIZAREA ACESTORA

Pentru a evalua impactul asupra sănătății, sunt evaluați factorii de risc ce pot interveni în timpul construcției și după darea obiectivului în exploatare.

În continuare vom prezenta potențialii factori de risc din mediu cu impact asupra sănătății populației din zona învecinată, precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative, iar apoi vom analiza efectul proiectului asupra determinanților sănătății.

EVALUAREA FACTORILOR DE RISC DIN MEDIU

Principalele domenii în care se manifesta potențialii factori de risc din mediu pentru starea de sănătate a populației și de disconfort ca urmare a construcției și funcționării obiectivului sunt: zgomotul (poluarea fonică), poluarea aerului, managementul deșeurilor (deșeuri solide și fecaloid - menajere). Ulterior vor fi analizate aspecte privind însorirea clădirilor și disconfortul pentru populație.

A. Zgomotul și vibrațiile

Poluarea fonică se manifestă prin zgomote (definite ca amestecuri dizarmonice de vibrații cu intensități și frecvențe diferite) sau emisii de sunete cu vibrații neperiodice, de o anumită intensitate, ce produc o senzație dezagreabilă, jenantă și chiar agresivă.

Vibrațiile sunt mișcările ce se abat de la mersul normal, respectiv disfuncțiile bruște ale elementelor implicate în realizarea procesului de muncă.

Zgomotul unui agregat, al unei mașini, etc., reprezintă fenomene acustice utile, care trebuie să se detașeze de un fond sonor parazit pentru a putea constitui semnale sonore informative despre modul de funcționare a utilajelor.

Zgomotul produs de echipamentul utilizat în exterior, în principal în construcții și lucrări publice este o parte importantă a zgomotului unei comunități, de asemenea cunoscut drept zgomot de mediu, zgomot rezidențial sau zgomot intern. Propagarea zgomotului depinde de următorii factori:

- natura amplasării topografice, vegetație, construcții existente în apropiere;
- condiții climatice – vânturi dominante;
- structura traficului rutier (vehicule ușoare sau grele);
- condiții de circulație (număr vehicule/oră, viteza de circulație);
- caracteristici tehnice ale traseului.

A1. Situația existentă/propusă, posibilul risc asupra sănătății populației

Surse de zgomot: activitățile de construcție; transportul, funcționarea echipamentelor, vocea umană.

1. În perioada executării lucrărilor de construcții

Surse generatoare de zgomot:

- activitățile de construcție; transportul pentru aprovizionare, funcționarea echipamentelor, vocea umană.
- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.
- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor/ instalațiilor.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus, temporar, pe termen scurt pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Nivelul de zgomot variază în funcție de tipul și intensitatea operațiilor, tipul utilajelor în funcțiune, regim de lucru, suprapunerea numărului de surse și dispunerea pe suprafață orizontală și/sau verticală, prezența obstacolelor naturale sau artificiale cu rol de ecranare. De obicei, nivelul de zgomot definit, în zona utilajelor, la o distanță de 10 – 15 m prezintă valori de 60 –90 dB(A) pentru zona de acțiune a mijloacelor auto.

Zgomotul și vibrațiile sunt considerate principalele surse de poluare, construind factori generatori de stres. În timpul construirii și funcționării obiectivului, se pot cumula efectele negative existente cu cele generate de creșterea traficului în zonă datorită transportului materialelor de construcții.

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de activitățile specifice lucrărilor de construcții: excavare, manevră și transport: excavator: $L_w \approx 115$ dB (A); încărcător frontal cu cupa $L_w \approx 110$ dB(A); autobasculante cu capacitatea de 16 m³, $L_w \approx 107$ dB(A). Nivelul de zgomot variază în funcție de tipul și intensitatea operațiilor, tipul utilajelor în funcțiune, regim de lucru, suprapunerea numărului de surse și dispunerea pe suprafață orizontală și/sau verticală, prezența obstacolelor naturale sau artificiale cu rol de ecranare. Din măsurători, efectuate la societăți cu activități similare, nivelul de zgomot definit, în zona utilajelor, la o distanță de 10 – 15 m prezintă valori de 60 –115 dB(A) pentru zona de acțiune a mijloacelor auto.

Având în vedere că investitorul va lua toate măsurile pentru a atenua din zgomotul produs de utilaje și pentru a se încadra în limita legală se apreciază că nivelul zgomotului la limita perimetrului obiectivului se va înscrie în valorile admisibile pentru zgomote de tip industrial, zgomotele fiind produse de utilaje specifice acestor activități.

Se estimează că în timpul realizării investiției se va crea un disconfort ușor, având în vedere faptul că lucrările se vor desfășura pe o perioadă limitată de timp. Posibilitățile creării unor stări de disconfort pentru populația din zonă ca urmare a zgomotelor și vibrațiilor produse pe parcursul activității de execuție sunt în limite acceptate. Zgomotele și vibrațiile sunt cauzate de activitățile utilajelor pentru lucrările de construire. În ceea ce privește modul de lucru la construcții montaj, utilajele specifice transportului materialelor pentru realizarea lucrării nu staționează mult timp în zonă, doar pentru descărcatul materialelor, funcționarea lor în această perioadă nu dăunează zonei.

În perioada de funcționare:

Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului,
- Traficul auto, tramvaielor și CFR în zonă,
- Funcțiunile din vecinătate (activități comerciale și de producție)
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente clădirii realizate.

Creșterea numărului de locuri de parcare din zonă, la finalizarea proiectului de investiții, va conduce la creșterea nivelului de zgomot cauzat de traficul rutier, cu influențe pentru receptorii apropiați zonei de parcare.

Art. 4 din Ord. 119/2014 (994/2018) prevede: c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Funcționarea obiectivului (ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare) nu va fi o sursă semnificativă de poluare sonoră pentru vecinătățile acestuia.

Principalul poluator fonic din zonă îl reprezintă Calea Aurel Vlaicu care are 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană dintre sensuri rezervată transportului în comun – linii tramvai și este foarte intens circulate, și Calea ferată Arad – Nădlac situată pe latura estică a amplasamentului, la distanța de cca. 46,00 m de limita amplasamentului (cu trafic feroviar redus).

La trecerea la nivel cu calea ferată, Calea Aurel Vlaicu se îngustează la 2 benzi de circulație pe sens, iar linia de tramvai se află în afara carosabilului, înspre nord, aspecte justificate de rarefierea densității rezidențiale (locuințe individuale ale Cartierului Gai) și a spațiilor de servicii, comerț sau producție.

Caracterizarea zgomotului produs de traficul auto

Nivelul global al zgomotului produs de traficul rutier este dat de numeroase surse sonore care acționează, în majoritatea cazurilor, simultan. Zgomotele care apar în timpul mersului unui vehicul provin, în principal, din funcționarea ansamblului motor, funcționarea organelor de transmisie, caroserie, șasiu și sistemul de rulare. Motorul este sursa cea mai importantă de zgomot. În funcție de natura fenomenelor implicate, acest zgomot poate fi mecanic, datorat în principal contactului pieselor, aerodinamic, datorat curgerii fluidelor și termic, datorat fenomenelor sonore produse în timpul procesului de ardere. Zgomotul de evacuare al motoarelor reprezintă cea mai mare sursă individuală de zgomot, care trebuie redusă în majoritatea cazurilor. Poluarea fonică datorată traficului rutier depinde și de caracteristicile drumului. Șoselele cu pante și curbe strânse influențează emisiile în sensul creșterii intensității acestora prin adaptarea vitezei de mers la cerințele acestora, având loc o multitudine de schimbări de viteză, decelerări și mers turat al motorului. Șoselele plane permit deplasări cu viteze ridicate și în acest caz poluarea fonică se datorează îndeosebi zgomotului de rulare (interacțiunea roată – drum) și curenților de aer generați de deplasarea autovehiculului.

Stilul de conducere influențează poluarea fonică prin regimurile de accelerare și turaj a motorului și prin nivelul de viteză al autovehiculului. Construcția pneului și îmbrăcămintea drumului (asfalt neted, poros, piatră cubică) influențează nivelul de poluare sonoră datorată traficului rutier. În general, nivelul de zgomot crește cu mărirea volumului traficului, a vitezei de deplasare și cu numărul de autocamioane aflate în fluxul de trafic. Zgomotul datorat traficului rutier nu este constant, nivelul acestuia depinzând de numărul, tipurile și viteza autovehiculelor care-l produc. Strategiile de reducere a

poluării fonice se pot grupa în trei categorii: controlul autovehiculelor, controlul utilizării terenurilor, planificarea și proiectarea străzilor și autostrăzilor.

Caracterizarea zgomotului produs de traficul feroviar

Amplasamentul studiat se află la o distanță de cca. 46,00 m față de calea ferată Arad-Nădlac.

Când se iau în considerare caracteristicile emisiilor de zgomot ale trenurilor individuale sau diverselor tipuri de vehicule, trebuie avută în vedere existența unui anumit număr de surse principale de zgomot, care sunt relevante în anumite situații:

Situații de zgomot	Zgomotul de trecere: Viteză constantă Accelerare/decele rare	Zgomotul staționar	Zgomotul de Manevrare a vagoanelor, altele
Surse de zgomot	Rulare Tracțiune/auxiliar Aerodinamic (local: scârțâit, impact, poduri)	Tracțiune/auxiliar	Scârțâit/impact Tracțiune/auxil iar Rulare

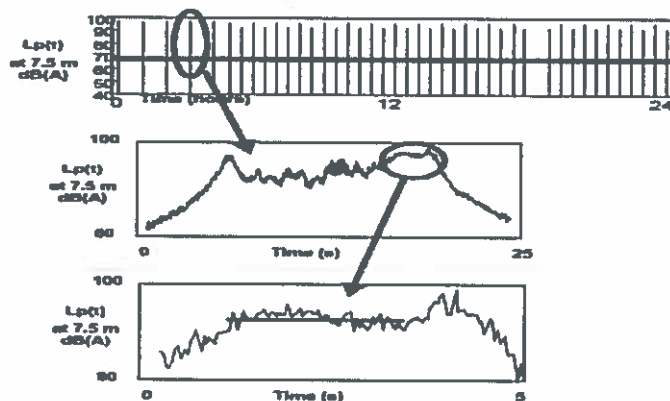
Situațiile cele mai importante, care sunt relevante pentru administrarea zgomotului produs de calea ferată în mediul înconjurător, sunt situațiile de trecere, care includ ca parametri viteza constantă, accelerarea și decelerarea; zgomotul staționar (în cadrul și în afara stațiilor) și zgomotul de manevrare a vagoanelor, care include o varietate de surse de zgomot.

Zgomotul perceput la receptor pentru 24 ore este o suprapunere a efectelor trecerilor singulare ale trenurilor și implicit ale vagoanelor din componența acestora.

Tipurile predominante de surse de zgomot pot fi, de asemenea, specificate în funcție de categoria de tren (Trenuri de marfă, trenuri de viteză, trenuri intercity, trenuri urbane).

Viteza trenului este un parametru major de influență a emisiei de zgomot. Zgomotul datorat tracțiunii și sistemelor auxiliare (unități diesel, trenuri de putere conduse electric, echipament de răcire, compresoare) – dacă există, tinde să fie predominant la viteze reduse, până la 60km/h. Zgomotul produs de rularea roților pe șine este dominant până la viteze de 200-300 km/h, viteză după care devine predominant zgomotul aerodinamic. Viteza de tranziție de la zgomotul de tracțiune la cel de rulare, și de la acesta la zgomotul aerodinamic depinde în întregime de puterea relativă a acestor surse. Zgomotul de rulare, de exemplu, depinde în foarte mare măsură de starea suprafeței roților și șinelor, pe când cel aerodinamic depinde de forma aerodinamică a vehiculului.

Nivelul de rugozitate al suprafeței șinelor și roților crește în timpul utilizării normale. Între o șină perfect netedă și una foarte uzată există o creștere semnificativă a nivelului de rugozitate. În situații extreme, variația nivelului de emisie acustică poate fi până la +20 dB(A). O asemenea creștere mare a nivelului zgomotului va apărea numai la testarea cu un vehicul special care are roți perfect netede. În condiții de întreținere normală, există o variație de +/-3 dB(A).



În general nivelul de zgomot produs de trecerea unui tren, măsurat la 25 m distanță, în funcție de tipul locomotivei și a vitezei de rulare (70-100 km/oră) are valori de 75-85 dB, iar la distanța de 50 m nivelul de zgomot este cuprins între 65-75 dB. Însă există studii care arată valori mai crescute - la plecarea și la sosirea trenurilor, când viteza lor nu depășește 30-40 km/h - s-au înregistrat la distanța de 100 m față de axa căii ferate în medie 65-75 dB(A), putând atinge însă și 90 dB. La deplasarea trenurilor cu 70-80 km/h pe șine montate pe traverse din beton armat nivelul zgomotului poate atinge 110-130 dB(A), cel mai intens fiind cel provocat de lovirea roților de neuniformitățile liniei și de joante. Acest tip de zgomot se propagă la distanțe mari de axa căii ferate.

Pentru evaluarea nivelului de zgomot resimțit la receptorii sensibili (locuințe propuse), trebuie menționat faptul că o sursă de zgomot cu funcționare ocazională, nu este statistic reprezentativă pentru nivelul de zgomot din zona studiată. Din acest motiv nu se încadrează în condițiile prevăzute pentru sursele de zgomot în standardul SR ISO 1996:2 "Acustică - Descrierea, măsurarea și evaluarea zgomotului din mediul ambiant Partea 2: Determinarea nivelurilor de zgomot din mediul ambiant", cap. 6 "Funcționarea Sursei" ce prevede la pct. 6.1 "Condițiile de funcționare a sursei trebuie să fie statistic reprezentative pentru zgomotul ambiant considerat".

Normativul privind Acustica în Construcții și Zone Urbane, Indicativ C 125-2013, Partea I "Prevederi generale privind protecția împotriva zgomotului", Indicativ C 125/1-2013, la punctul 3.1.3, prevede: *În cazul când în exploatarea clădirilor de locuit și a vecinătăților acestora apar acțiuni izolate caracterizate printr-un nivel ridicat de zgomot (.....) care provoacă disconfort, nivelurile de zgomot respective se corectează în funcție de durata zgomotului (exprimată în procente față de o perioadă de referință de 8 ore ziua sau de 30 de minute noaptea) cu valorile care se scad conform tabelului 3.1.3.*

Nr. crt.	Durata zgomotului, în % față de perioada de referință	Valoare ce se scade din valoarea globală în dB(A) sau din numărul curbei Cz a zgomotului izolat
1	de la 100 ... 56 inclusiv	0
2	de la 56 ... 18 inclusiv	5
3	de la 18 ... 6 inclusiv	10

4	de la 6 ...1,8 inclusiv	15
5	de la 1,8 ...0,6 inclusiv	20
6	de la 0,6 ...0,2 inclusiv	25
7	< 0,2	30

Dacă considerăm un nivel mediu de zgomot produs de trecerea trenului de 85 dB la distanța de 7,5 m și calculăm atenuarea zgomotului cu distanța - cele mai apropiate locuințe sunt situate la cca. 46 m de calea ferată - rezultă estimativ că nivelul de zgomot resimțit va fi de cca. 69.25 dB (<http://www.sengpielaudio.com/calculator-distance.htm>)

Reference distance r_1 from sound source 7.5 m or ft	Sound level L_1 at reference distance r_1 85 dBSPL	Search for L_2
Another distance r_2 from sound source 46 m or ft	Sound level L_2 at another distance r_2 69.25 dBSPL	Sound level difference $\Delta L = L_1 - L_2$ 15.75 dB

Considerând durata de trecere a unui tren de cca. 20 secunde, procentul de timp din timpul zilei în care se va resimți zgomotul curselor feroviare care tranzitează zona este de cca. 1 % (din perioada de referință de 8 ore), iar în perioada nopții de cca 1.1% (în intervalul de referință de 30 min). Astfel că valoarea estimată corectată ar fi de cca. 49.25 dB, încadrându-se în limitele maxime admisibile pe timp de zi.

Dacă se vor instala bariere fonice lângă calea ferată și dacă modernizarea căii ferate va însemna și utilizarea de linii continue (care va reduce vârfurile de zgomot datorate discontinuităților căii de rulare), în viitor zgomotele datorate traficului feroviar vor fi mult mai reduse.

Pe timp de noapte, zgomotul datorat traficului tramvaielor și cel al traficului feroviar nu au fost luate în calcul. S-a presupus că nici tramvaiele și nici trenurile pentru transportul persoanelor nu circulă noaptea.

Vibrațiile

Nivelul de vibrații și nivelurile perceptibile de vibrații sunt prezentate în tabelul următor:

Grad de percepție	Nivelul aproximativ de vibrații
Insesizabil	0.10 mm
Prag de percepție	0.15 mm
Abia perceptibil	0.35 mm
Perceptibil	1.0 mm
Usor perceptibil	2.2 mm
Puternic perceptibil	6.0 mm
Foarte puternic perceptibil	14.0 mm

Pentru diminuarea trepidatiilor (vibrațiilor) la nivelul solului se pot aplica măsuri prin lucrări la nivelul solului – de ex. două rânduri de șanturi (3 m adâncime și 1 m lățime) umplute cu balast sortat, diametru 30 mm (perpendicularare pe direcția de propagare spre locuințe); de asemenea, utilajele generatoare de vibrații vor fi amplasate pe o fundație

dimensionată în funcție de greutatea acestora și viteza de rotație a organelor în mișcare și acolo unde este cazul se pot monta sisteme de amortizare, conform cerințelor furnizorului de utilaje.

Activitățile din zona învecinată amplasamentului

1. Piatra Chis SRL

- debitează și finisează piatra în spații închise (într-o hală închiriată);
- aspirare direct la sursă, nu există emisii în atmosferă - incinta este curată;
- acces dinspre Str. Poetului.

2. Parcare tiruri

- 2 firme au o flotă autotrenuri cu un total de 12 tiruri (5+7), din care o parte sunt în trafic, iar o parte sunt staționate în parcare respectivă, prin rotație;
- simultan sunt parcate de regulă în jur de 5 - 6 tiruri;
- parcare este dotată cu stație Add Blue pentru flota proprie;
- acces dinspre Str. Poetului.

3. Indagrara S.A.

- unele platforme și hale sunt închiriate terților, ca depozit lemne, depozit mobilă second-hand, prelucrări mecanice (în principal funcțiunea în incintă este depozitare);
- nu sunt produse zgomote și noxe, sau cel puțin nu ușor de sesizat;
- una dintre clădirile de la frontul stradal (cea din dreapta desfășurării fațadelor) va fi refuncționalizată ca și clădire de birouri - s-a obținut deja Autorizație de construire în acest sens.

Prin activitățile existente pe terenurile aflate la nord, est, sud și vest de amplasamentul studiat, se preconizează un trafic mai intens în zonă.

Posibilul risc asupra sănătății populației

Caracterizarea riscurilor pentru sănătatea populației consecința a poluării sonore ține cont de faptul că zgomotul este un factor de mediu prezent în mod permanent în ansamblu ambianței în care omul trăiește, el devenind o problema majoră pe măsură ce crește nivelul de trai – reflectat prin evoluția mecanizării, dezvoltarea urbanismului din zonele de locuit.

În cazul expunerii populaționale, caracterizate prin niveluri mai reduse dar persistente, efectele principale sunt cele nespecifice, datorate acțiunii de stressor neurotrop a zgomotului. Acestea se manifestă în sfera psihică, de la simpla reducere a atenției și capacităților mnezice și intelectuale și până la tulburări psihice și comportamentale și sunt traduse clinic prin oboseala, iritabilitate, și senzație de disconfort.

O alta serie de efecte au caracter nespecific și de cele mai multe ori infra-clinic, cu o etiologie multifactorială și evoluează de la simple modificări fiziologice la inducerea de procese patologice, cum ar fi apariția tulburărilor nevrotice, agravarea bolilor cardiovasculare, tulburări endocrine etc.

Efectele produse de zgomot asupra organismului uman pot fi clasificate în două mari categorii, în funcție de nivelul zgomotului:

- efecte produse de nivele mari de zgomot, care se adresează în general persoanelor expuse profesional;

- efecte ale nivelurilor reduse de zgomot, care pot fi evidențiate la populație.

In categoria efectelor provocate de nivelele reduse de zgomot intra:

- a. reducerea inteligibilității vorbirii, evidențiată pentru expuneri la 20-45 dB(A);

- b. afectarea somnului, înregistrată la nivele de zgomot ce depășesc 35 dB(A);

- c. alterarea sistemului neurovegetativ, tulburări circulatorii sau endocrine, puse în evidență în special ca urmare a expunerii la zgomote intermitente repetate sau persistente.

Efectul zgomotului asupra organismului uman depinde de condiția fizică, psihică precum și de activitatea care trebuie prestată (necesitatea unei concentrări mentale, perioada de regenerare, etc.). Acestea determină modul de a reacționa la zgomot. De asemenea, modul în care este perceput un anumit sunet mai depinde de acceptarea socio-culturală a unui anumit sunet, cu un anumit nivel, această acceptare nefiind corelată cu intensitatea sunetului.

Zgomotul perturbă activitatea neuropsihică obișnuită, manifestările cele mai frecvente fiind iritabilitatea crescută, modificarea reacțiilor psiho - emoționale, a atenției, a stării de vigilență (de detectare și răspuns adecvat la schimbări specifice, întâmplătoare), dificultatea realizării somnului reparator, etc.

Sensibilitatea individuală variază în limite extrem de largi, de la o persoană la alta. La persoanele afectate de zgomot fenomenul de surditate nu se instalează brusc. Într-o primă etapă se micșorează sau se suprimă percepția tonurilor înalte, de frecvență apropiată de 4.000 Hz. Fenomenul se extinde progresiv la frecvențele mai joase.

Efectele potențiale pe sănătate produse de zgomot includ: efectele psihosociale (disconfortul și alte aprecieri subiective ale bunăstării generale și calității vieții), efectele psihologice, efectele produse asupra somnului, diminuarea acuității auditive și respectiv, efectele pe sănătate relaționate stresului care pot fi psihologice, comportamentale sau somatice.

Disconfortul auditiv a fost definit ca "un sentiment neplăcut evocat de un zgomot" (WHO, 1980) Este cel mai comun și cel mai intens studiat efect produs de zgomot și poate fi adesea relaționat efectelor potențial disruptive ale zgomotului nedorit și supărător asociat unei game largi de activități, cu toate că unele persoane pot fi deranjate de zgomot doar pentru că îl percep ca fiind inadecvat situației în care este sesizat. Poate fi cuantificat în mod subiectiv deși au fost investigate tehnici bazate pe observația comportamentului presupus a fi relaționat disconfortului. Disconfortul produs de zgomot este în esență un concept simplu dar deoarece acesta poate fi definit doar subiectiv, studiile comparative sunt adesea marcate într-o anumită măsură de problemele care rezultă ca urmare a comparării unor scale de disconfort rezultate prin utilizarea unor indicatori descriptivi diferiți, numerici sau verbali. Disconfortul produs de zgomot, descris sau raportat, este clar influențat de numeroși factori "non acustici" precum factori personali și/sau factori care țin de atitudine și de situație, care se adaugă la contribuția zgomotului per se.

Disconfortul produs de zgomot este în mod obișnuit atribuit unei surse specifice de zgomot dar mecanismele cauzale implicate nu sunt totdeauna clare (PORTER 1997). Studiile de cercetare pot fi adesea surprinzătoare de vagi în a preciza dacă sunt descrise

efecte generale sau specifice. De exemplu, disconfortul raportat la o sursă specifică de zgomot poate depăși considerabil disconfortul agregat sau total determinat de întregul zgomot din mediu. Zgomotul din mediul ambiant, în special cel care variază și cel intermitent, pot interfera cu numeroase activități inclusiv cu comunicarea. Nu se cunoaște exact măsura în care un anumit grad de interferare a comunicării poate contribui la stresul asociat cu diferite situații.

Zgomotul poate necesita schimbări ale strategiilor mentale, poate afecta performanțele sociale, poate masca semnale în cadrul unor sarcini care implica prezenta unui auditoriu și poate contribui la ceea ce a fost descris ca modificări nedorite ale stării afective. Interferențele de acest tip pot contribui la crearea unei ambiante mai puțin dezirabile și din acest motiv ar putea conduce la un disconfort crescut și stres sau la deteriorarea stării de bine sau a stării de sănătate.

A2. Recomandări și măsuri obligatorii pentru minimizarea impactului negativ și maximizarea celui pozitiv

Protecția împotriva zgomotului este definită astfel: *„Construcția trebuie concepută și construită astfel încât zgomotul perceput de ocupanți sau de persoane care se află în apropierea acesteia să fie menținut la un nivel, care să nu le amenințe sănătatea și care să le permită să doarmă, să se odihnească și să muncească în condiții satisfăcătoare”.*

Activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în normativele în vigoare.

Conform H.G nr. 493/2006, actualizată prin Hotărârea nr.601 din 13 iunie 2007 sunt fixate valorile limită de expunere și valorile de expunere de la care se declanșează acțiunea angajatorului privind securitatea și protecția sănătății lucrătorilor în raport cu nivelurile de expunere zilnică la zgomot și presiunea acustică de vârf. În cazul valorilor limită de expunere, determinarea expunerii efective a lucrătorului la zgomot trebuie să țină seama de atenuarea realizată de mijloacele individuale de protecție auditivă purtate de acesta.

În conformitate cu prevederile SR 10009-2017, limitele maxim admise pentru nivelul de zgomot (nivel de presiune acustică continuu echivalent ponderat A), măsurat la limita zonelor funcționale din mediul urban (în cazul a două sau mai multe zone funcționale adiacente pentru care în acest standard sunt stabilite limite admisibile diferite, pe linia de demarcație a respectivelor zone funcționale se ia în considerare cea limită admisibilă care are valoarea cea mai mică) sunt:

- pentru zona industrială: LAeqT = 65 dB,
- pentru zona rezidențială: LAeqT = 60 dB.

Valorile admisibile ale nivelul de zgomot exterior pe străzi - măsurat (ca Nivel de presiune acustică continuu echivalent ponderat A, LAeqT) la bordura trotuarului ce mărginește partea carosabilă - sunt următoarele:

- pentru Stradă de categorie tehnică IV, de deservire locală, LAeqT=60 dB
- pentru Stradă de categorie tehnică III, de colectare, LAeqT=65 dB
- pentru Strada de categoria tehnica II de legatura, LAeqT=70 dB;
- pentru Stradă de categorie tehnică I, magistrală, LAeqT=75-85 dB.

Valorile admisibile ale nivelul de zgomot la limita spațiilor funcționale (limita spațiului amenajat activității specifice, și nu limita proprietății din care fac parte aceste spații, care poate fi mai extinsă), incinte industriale / spații cu activitate comercială, conform SR 10009-2017: Nivel de presiune acustică continuu echivalent ponderat A, LAeqT= 65 dBA.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/ 21.02.2014, art. 16 (completat și modificat prin Ord. M.S. nr. 994/2018) prevede următoarele aspecte privind poluarea sonoră.

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(2) În cazul în care un obiectiv se amplasează într-o zonă aflată în vecinătatea unui teritoriu protejat în care zgomotul exterior de fond anterior amplasării obiectivului nu depășește 50 dB (A) în perioada zilei și 40 dB (A) în perioada nopții, atunci dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 50 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 40 dB;

c) 45 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(3) Sunt interzise amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1) în interiorul teritoriilor protejate, cu excepția zonelor de locuit.

(4) Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1), în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3) sunt permise amplasarea și funcționarea unităților comerciale cu activitate de restaurant în parcuri, cu program de funcționare în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, dacă zgomotul provenit de la activitatea acestora nu conduce la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la distanța de 15 metri de perimetrul unității;

b) 60 dB (A) pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la distanța de 15 metri de perimetrul unității, în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. a).

(6) În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii, precum și al unităților comerciale, în special al acelor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor etc., care, la data intrării în vigoare a prezentelor norme, își desfășoară activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în clădirea la parterul/subsolul căreia funcționează respectiva unitate, cât și în clădirile de locuit învecinate:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. d).

Pentru a putea răspunde cât mai corect cerinței de protecție împotriva zgomotului este necesară aplicarea legislației tehnice în domeniu din România, armonizată cu cea europeană.

Tabel comparativ între valorile limitelor admisibile conform metodelor de evaluare Cz, NC, RC și db(A):

Tipul de clădire	Unitatea funcțională	Limita admisibilă a nivelului de zgomot interior, exprimat în
------------------	----------------------	---

		<i>Cz</i> (<i>curba</i> <i>zgomot</i>)	<i>NC</i>	<i>RC</i>	<i>db(A)</i>
Clădiri de locuit	Apartamente	30	25-35	25-35	35
<i>Cămine,</i> <i>hoteluri,</i> <i>case de oaspeți</i>	<i>Camere de locuit și</i> <i>apartament</i>	30*	25-35	25-35	35
	<i>Sali de restaurant și alte</i> <i>unități de alimentație publică</i>	45	25-35	25-35	50
	<i>Birouri de administrație</i>	40	35-45	35-45	45
Spitale, policlinici, dispensare	Saloane 1-2 paturi	25*	25-35	25-35	30
	Saloane peste 3 paturi	30	30-40	30-40	35
	Saloane terapie intensiva	30*	25-35	25-35	35
	Sali de operație	30*	25-35	25-35	35
<i>Scoli</i>	<i>Sali de clasa sub 250 mp</i>	35	40	40	40
	<i>Sali de clasa peste 250 mp</i>	35	35	35	40
	<i>Sali de studiu</i>	30	35	35	35
	<i>Biblioteci</i>	30	30-40	30-40	35
Laboratoare / birouri	Birouri/laboratoare cu activitate intelectuala și nivel de conversație minim	30	45-55	45-55	35
Clădiri social- culturale	<i>Teatre, săli de conferințe, săli</i> <i>de audiții, teatru, concert</i>	25	25	25	30

*Nivelul de zgomot echivalent interior datorat tuturor surselor de zgomot exterioare unității funcționale trebuie să nu depășească cu mai mult de 5 unități nivelul care se obține când nu funcționează agregatele.

Măsurile propuse pentru limitarea efectelor negative

Măsurile ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.
- Restricționarea accesului în zonele cu emisii ridicate de zgomot.
- Folosirea de utilaje care să nu conducă, în funcționare, la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.
- Stabilirea programului de livrare a deșeurilor rezultate din construcții, cu respectarea programului de lucru stabilit pe șantier.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului din categoria celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management, ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

În faza de construcție, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și

manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile. Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului. De asemenea, utilajele folosite trebuie să respecte Hotărârea 539 din 2004, privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor. Potrivit acesteia, utilajele folosite trebuie să aibă aplicat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul european de conformitate CE însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore. Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor.

Măsuri ce se vor adopta în perioada de funcționare:

Funcțiunea propusă (ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare) nu aduce o creștere semnificativă a zgomotului în zonă.

În vecinătatea obiectivului există surse de zgomot.

Măsuri propuse pentru prevenirea/reducerea zgomotului generat de traficul rutier:

- interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise;
- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a căilor de rulare;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Dacă se consideră necesar, se recomandă efectuarea unui studiu acustic și implementarea măsurilor de atenuare a zgomotului ce vor fi stabilite prin simulări pe modelul analitic obținut în acest studiu.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate perceput de către ocupanții clădirii, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă.

Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementărilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, precum:

- izolarea la zgomotul aerian prin masa pereților și planșelor;
- izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;
- izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune;
- separarea spațiilor cu cerințe deosebite d.p.d.v. al confortului acustic, de spațiile producătoare de zgomot (spații gospodărești și spații tehnico-utilitare);
- izolarea corespunzătoare a elementelor despărțitoare;

- prevederea de echipamente dinamice (pompe ventilatoare, compresoare) cu nivel de zgomot scăzut în funcționare.

Dezvoltările ulterioare al zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

B. Poluarea aerului

B1. Situația existentă/propusă, posibilul risc asupra sănătății populației

Condiții de climă pe amplasament

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatura medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Considerații privind impactul traficului rutier

Traficul rutier reprezintă o sursă importantă de poluare a atmosferei specifică marilor aglomerări urbane, cu efecte asupra sănătății și condițiilor de viață ale populației.

Autovehiculele evacuează în atmosferă un complex de poluanți gazoși și solizi, de natură organică și anorganică: monoxid de carbon (CO), oxizi de azot (NOx), pulberi cu conținut de plumb (în cazul neutilizării benzinei fără plumb), hidrocarburi (din gazele de eșapament și pierderi prin evaporare) și alți compuși organici volatili (aldehide, acizi organici). Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și a persistenței ceții etc.), precum și la formarea smogului fotochimic.

Cele mai frecvente situații de poluare datorate traficului, care conduc la afectarea sănătății populației, sunt expunerile pe termen scurt (de ordinul zecilor de minute) la concentrații mari. Totuși, nu sunt de neglijat nici expunerile pe termen lung la concentrații moderate, în special atunci când sunt implicați poluanți cu grad ridicat de toxicitate (plumbul, care are și proprietatea de a se acumula în organism).

Dat fiind faptul că emisiile de poluanți de la autovehicule au loc aproape de nivelul solului, impactul maxim al acestora asupra calității aerului are loc (exceptând axa căii) în proximitatea căii de trafic, la nivelul respirației umane (înălțimea efectivă de emisie este de circa 2 m). O stradă circulată este asimilată unei surse liniare în apropierea solului.

Nivelul concentrațiilor de poluanți generate de traficul rutier depinde de trei categorii de factori:

- Intensificarea traficului și tipurile de autovehicule

Astfel, din punct de vedere al traficului, zonele cele mai expuse sunt de-a lungul arterelor cele mai intens circulate și în apropierea intersecțiilor. Situația se agravează atunci când în trafic sunt implicate autovehicule de capacitate mare (autobuze, camioane) și/sau autovehicule vechi întreținute necorespunzător. Alte zone puternic expuse sunt cele care atrag în parcări și pe străzile laterale un număr important de autovehicule: centre comerciale, stadioane, instituții, centre culturale și de agrement.

- Configurația stradală (lățimea, orientarea față de vânturile dominante, înălțimea și omogenitatea clădirilor care o mărginesc)

Configurația și orientarea străzilor reprezintă elemente foarte importante din punct de vedere al nivelului pe care îl pot atinge concentrațiile de poluanți. Astfel, cea mai defavorabilă situație o prezintă străzile de tip canion, adică acele străzi care, pe o lungime semnificativă, sunt mărginite de construcții înalte, relativ omogene. Aceste străzi dispun de condiții defavorabile dispersiei poluanților emiși în apropierea solului, evoluția laterală fiind limitată la distanța dintre cele două șiruri de clădiri, iar cea verticală redusă de absența, în general, a curenților convectivi. Situația se accentuează în cazul în care vântul are viteză, iar direcția nu este orientată în lungul străzii.

- Condițiile meteorologice de dispersie a poluanților

Condițiile meteorologice au o influență deosebită asupra concentrațiilor. Astfel, situațiile de circulație redusă a maselor de aer (calm, vânt cu viteze mici) și de stabilitate atmosferică (în special inversiuni termice) determină creșteri accentuate ale concentrațiilor de poluanți evacuați de traficul rutier. Situațiile de ventilație naturală slabă însoțite de inversiune termică sunt asociate cu înălțimi de amestec reduse (de ordinul a câteva sute de metri). Dispersia poluanților emiși în stratul de inversiune este diminuată atât de ventilația orizontală redusă, cât și de un amestec vertical diminuat.

Activitățile din zona învecinată amplasamentului

1. Piatra Chis SRL

- debitează și finisează piatra în spații închise (într-o hală închiriată);
- aspirare direct la sursă, nu există emisii în atmosferă - incinta este foarte curată;
- acces dinspre Str. Poetului.

2. Parcare tiruri

- 2 firme au o flotă autotrenuri cu un total de 12 tiruri (5+7), din care o parte sunt în trafic, iar o parte sunt staționate în parcarele respective; prin rotație;
- simultan sunt parcate de regulă în jur de 5 - 6 tiruri;
- parcarele sunt dotate cu stație *Add Blue* pentru flota proprie;
- acces dinspre Str. Poetului.

3. Indagrara S.A.

- unele platforme și hale sunt închiriate terților, ca depozit lemne, depozit mobilă second-hand, prelucrări mecanice (în principal funcțiunea în incintă este depozitare);
- nu sunt propuse zgomete și noxe, sau cel puțin nu ușor de sesizat;
- una din clădirile de la frontul stradal (cea din dreapta desfășurării fațadelor) va fi refuncționalizată ca și clădire de birouri - s-a obținut deja Autorizație de construire în acest sens.

Prin activitățile existente pe terenurile aflate la nord, est, sud și vest de amplasamentul studiat, se preconizează un trafic mai intens în zonă.

Prin natura activităților desfășurate în zonele apropiate amplasamentului, societățile destinate industriei: Piatră Chis, Parcarea de autotrenuri, Indagrara, nu reprezintă un factor de risc pentru funcțiunea propusă a amplasamentului studiat, aflat la distanță mai mare de 100 m de acestea.

În perioada executării lucrărilor de construire:

Sursele de poluare a aerului

● *Surse mobile:*

- Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor/ instalațiilor.

E emisiile de poluanți ale autovehiculelor prezintă două particularități:

- Eliminarea poluanților se realizează foarte aproape de sol, fapt care conduce la realizarea unor concentrații ridicate la înălțimi foarte mici, chiar pentru gazele cu densitate mică și capacitate mare de difuziune în atmosferă.

- Emisiile se produc pe întreaga suprafață a amplasamentului, diferențele de concentrații depinzând de intensitatea traficului și de posibilitățile de ventilație ale străzii.

Volumul, natura, și concentrația poluanților emiși depind de tipul autovehiculelor, de natura combustibilului și de condițiile tehnice de funcționare ale acestora

Poluanți specifici: monoxid de carbon (CO); dioxid de carbon (CO₂); oxizi de azot (NO_x); dioxid de sulf (SO₂); particule în suspensie; hidrocarburi nearse.

● *Surse nederijate- difuze:*

- Lucrările de pregătire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executării lucrărilor de construcții
- Executarea lucrărilor de construcții
- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții

Poluanți specifici:

Pulberi sedimentabile: max. 17 g/mp/lună.

Pulberi PM 10- în aerul ambiental : max. 50μg/m³/24 ore

Proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri tehnice și operaționale pentru prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți în aer:

- Protejarea solului decopertat, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
- Folosirea de utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile legislației în vigoare;
- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul echipamentelor și a materialelor;
- Verificarea vehiculelor care transportă materiale, pentru evitarea răspândirii acestora în afara arealului de construcție;
- Stropirea cu apă a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament (în perioadele lipsite de precipitații).
- Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule;
- Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare a deșeurilor din construcții la locul de producere;
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Impactul direct asupra aerului este redus și se manifestă în perioada de realizare a proiectului, ca urmare a emisiilor de pulberi în suspensie și pulberi sedimentabile, respectiv a poluanților specifici rezultați din funcționarea utilajelor și a autovehiculelor de transport materiale/ deșeuri din construcții, fără efecte indirecte, impactul fiind perceptibil pe termen relativ scurt, în timpul realizării lucrărilor de construcții. Prin aplicarea măsurilor locale de reducere a poluării, impactul va avea un caracter temporar, fără aspecte vizibile, cuantificabile.

În perioada de funcționare

Sursele de poluare a aerului

- *Surse mobile:*

- Circulația autovehiculelor în zona, inclusiv manevrele de circulație din incinta parcarilor amenajate: parcări supraterane și subterane.

- *Surse fixe: Arderea combustibililor solizi sau lichizi - în centralele termice sau sistem de sobe de pe amplasament. Evacuarea combustibililor arși se va realiza prin intermediul unor instalații de dispersie: coșuri de fum.*

Poluanți specifici : Pulberi= max. 5 mg/mcN; Monoxid de carbon (CO)= max. 100 mg/mcN ; Oxizi de sulf (SO_x) (exprimați în SO₂)= max. 35 mg/mcN; Oxizi de azot (NO_x) (exprimați în NO₂)= max. 350 mg/mcN (Q). Valorile maxime admise se raportează la un conținut în oxigen a efluenților gazoși de 3%vol.

Având în vedere natura lucrărilor de construire a obiectivului, se constată că va fi necesară utilizarea de utilaje grele, respectiv autovehicule de mare tonaj pentru transportul materialelor de construcții, a obiectelor din dotare, etc.

Principala sursă generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer în perioada de construcție va fi circulația mijloacelor de transport, la și de la obiectiv.

Tipurile de noxe rezultate sunt: NO_x, CO, SO₂, COV, particule.

Poluanții caracteristici în perioada de execuție a proiectului sunt particulele rezultate din manipulare în urma lucrărilor de construcție, praful rezultat de la circulația autovehiculelor pe drumul de acces, gazele de eșapament.

Sursele de poluare mobile au următoarele caracteristici:

- depuneri de pulberi și alti poluanți la nivelul solului;
- evacuări intermitente de gaze de eșapament.

Ținând cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte și locale de funcționare a motoarelor mijloacelor de transport, rezultă că activitatea nu creează probleme deosebite din punct de vedere al protecției calității aerului.

În perioada de execuție vor fi respectate următoarele:

- măsurile tehnice folosite vor putea reduce la maximum posibil emisiile de praf din timpul lucrărilor de construcție,

- mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile nerutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;

- folosirea de vehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO); autovehiculele folosite vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă.

Funcționarea obiectivului nu va fi o sursă semnificativă de poluare a aerului. Se vor folosi centrale termice performante și moderne, astfel ca emisiile de gaze să se înscrie în limitele admise, conform Ord. MAPPM 462/1993.

Prin amplasarea construcției nu se perturbă vecinătățile.

Posibilul risc asupra sănătății populației

Pulberile în suspensie

Aprecierea potențialului toxic al particulelor în suspensie depinde în primul rând de caracteristicile lor chimice și fizice. Mărimea particulelor, compoziția lor, distribuția constituenților chimici în interiorul particulelor au de asemenea o importanță majoră în acțiunea lor asupra sănătății populației expuse. Agresivitatea particulelor depinde nu numai de concentrație, ci și de dimensiunea lor. Astfel cea mai mare agresivitate din particulele respirabile (sub 10 μ m) o au cele cu diametrul de aproximativ 2,5 μ m și cu un anumit specific toxic, care este dat de compoziția chimică.

Particulele în suspensie din aer sunt de fapt un amalgam de particule solide și lichide suspendate și dispersate în aer.

Nivelul particulelor în suspensie poate fi influențat de factori meteorologici ca viteza vântului, direcția vântului, temperatura și precipitațiile. Aceasta variație poate fi substanțială chiar de-a lungul unei singure zile, sau de la o zi la alta, determinând fluctuații de scurtă durată a nivelului particulelor în suspensie.

Efectele asupra sănătății depind de mărimea particulelor și de concentrația lor și pot fluctua cu variațiile zilnice ale nivelurilor fracțiunii PM10 și PM2,5 (PM-Particulate Matter).

Efectele asupra stării de sănătate sunt:

- efecte acute (creșterea mortalității zilnice, a ratei admisibilității în spitale prin exacerbarea bolilor respiratorii, a prevalenței folosirii bronhodilatatoarelor și antibioticelor;

- efectele pe termen lung se refera la mortalitatea și morbiditatea prin boli cronice respiratorii.

Conform Legii 104/2011 *valoarea limita* pentru PM10 este de 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (media pe 24 de ore), cu următoarele valori pentru protejarea sănătății. Pragul superior de evaluare 70% din valoarea-limita (35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, a nu se depăși mai mult de 35 de ori într-un an calendaristic), Pragul inferior de evaluare 50% din valoarea-limita (25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, a nu se depăși mai mult de 35 de ori într-un an calendaristic). Media anuală este 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, cu pragurile de evaluare de 20-28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Oxizii de azot, oxizii de sulf, fac parte din grupul poluanților iritanți. Acțiunea predominantă asupra aparatului respirator se traduce prin modificări funcționale și/sau morfologice la nivelul căilor respiratorii sau a alveolei pulmonare. Acestea variază funcție de timpul de expunere și de concentrația iritanților în aerul inspirat. Expunerea la aceasta categorie de poluanți se traduce clinic prin apariția a diferite modificări patologice: efecte imediate-leziuni conjunctivale și corneene, sindrom traheo-bronșic caracteristic, creșterea mortalității și morbidității populației prin afecțiuni respiratorii și boli cardiovasculare, agravarea bronșitei cronice și apariția perioadelor acute; și efecte cronice – creșterea frecvenței și gravității infecțiilor respiratorii acute și agravarea bronho-pneumopatiei cronice nespecifice.

Conform Legii 104/2011 *valoarea limita* pentru *oxizii de azot* (o ora) este 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (a nu se depăși mai mult de 18 ori într-un an calendaristic) cu pragurile de evaluare (inferior și superior) de 100-140 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, iar media pe an calendaristic 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, cu pragurile de evaluare de 26-32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Pentru *dioxidul de sulf*, *valoarea-limita* pentru 24 de ore este 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (a nu se depăși de mai mult de 3 ori într-un an calendaristic), iar pragurile de evaluare 50-75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Oxidul de carbon este un gaz asfixiant care rezultă ca urmare a arderii combustibilului într-o cantitate limitată – insuficientă-de aer. Gazele de eșapament conțin în medie 4% oxid de carbon în cazul motoarelor cu benzina și numai 0,1% în cazul motoarelor Diesel. Când concentrația monoxidului de carbon din aerul ambiant este inferioară valorii de echilibru din sânge, CO trece din sânge în aer, gradul de eliminare fiind mărit de efort și prin creșterea presiunii parțiale a oxigenului în aerul inspirat. Prin blocarea unei cantități de hemoglobină, monoxidul de carbon produce o hipoxie, determinând efecte imediate (acute) și efecte de lungă durată (cronice).

Efectele acute se întâlnesc de obicei în cazul eliminării continue de CO în spații închise, care nu sunt prevăzute cu ferestre sau acestea sunt închise. Prin expuneri de lungă durată la concentrații mai scăzute de CO pot apărea efecte secundare sau așa zis cronice.

Acestea se referă în special la expunerile populației în cazul poluării mediului ambiant și se caracterizează, la adult, prin favorizarea formării plăcilor ateromatoase pe pereții vasculari și creșterea frecvenței aterosclerozei, precum și prin apariția cu frecvență mai crescută a malformațiilor congenitale și a copiilor hipotrofici, cu mari implicații sociale și economice.

Conform Legii 104/2011 valoarea limita (media pe 8 ore) este 10 mg/m^3 , Pragul superior de evaluare - 70% din valoarea-limita (7 mg/m^3), Pragul inferior de evaluare - 50% din valoarea-limita (5 mg/m^3).

Compușii organici volatili sunt compuși chimici care au presiune a vaporilor crescută, de unde rezulta volatilitatea ridicată a acestora. Sunt reprezentați de orice compus organic care are un punct de fierbere inițial mai mic sau egal cu 250 grade C la o presiune standard de $101,3 \text{ Kpa}$. În prezența luminii, COV reacționează cu alți poluanți (NO_x) fiind precursori primari ai formării ozonului troposferic și particulelor în suspensie, care reprezintă principalii componenți ai smogului. Din categoria COV fac parte: Metanul, Formaldehida, Acetaldehida, Benzenul, Toluenu, Xilenul, Izoprenul. Efectele asupra sănătății se traduc prin efecte iritante asupra ochilor, nasului și gâtului, provocând cefalee, pierderea coordonării și mișcărilor, greața. Patologii ale ficatului, rinichilor și sistemului nervos central. Anumiți COV cauzează cancer și alterări ale funcției de reproducere. Semnele cheie și simptomatologia asociate cu expunerea la COV includ conjunctivite, disconfort nazal și faringian, cefalee și alergii cutanate, greață, vărsături, epistaxis, amețeli. Conform Legii 104/2011 valoarea limita în cazul benzenului este (media anuală) de $5 \mu\text{g/m}^3$, cu pragurile de evaluare de $2-3,5 \mu\text{g/m}^3$.

Mirosurile, ca reflecții subiective ale unor stimuli odorizanți, sunt greu predictibile. Simțul mirosului se manifesta selectiv, fiind puternic influențat cultural. Expunerea poate conduce chiar și la fenomenul adaptării, senzațiile olfactive atenuându-se cu timpul. Acceptabilitatea este unul din parametrii importanți ai mirosurilor.

B2. Recomandări și măsuri obligatorii pentru minimizarea impactului negativ și maximizarea celui pozitiv

Prevederi legislative

Legislația națională relevantă prezentului proiect în domeniul emisiilor și imisiilor în aer, respectiv a calității aerului este următoarea:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului în zonele protejate.

Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant trebuie să nu depășească valorile limita, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 - privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12.574/87 - privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosfera "Aer din zonele protejate".

Beneficiarul proiectului se va asigura ca toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului.

C. Managementul deșeurilor, protecția apelor și solului.

C1. Situația existentă/propusă, posibilul risc asupra sănătății populației

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin record la rețeaua localității existentă în zonă.

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

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

Evacuarea apelor uzate

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

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

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

Apele uzate 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.

Canalizare pluvială

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

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

Deșeuri

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

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Studiul geotehnic

Din punct de vedere *geomorfologic*, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din

amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 m \div 1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,6 - 0,7$ m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub $1,2$ m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la $1,5$ m
- nisip fin cafeniu gălbui până la $2,1$ m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la $2,9$ m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase până la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimi de $4,5 - 5,0$ m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandări ale studiului geotehnic

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de $1,2$ m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vârtos.

În zonă există fond construit, și anume unități de industrie și depozitare parțial defaectate, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Câteva din aceste clădiri prezintă o valoare semnificativă în zona studiată, este vorba de Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann” (Calea Aurel Vlaicu nr. 274-276, la 200 m vest față de amplasamentul studiat), înscrisă pe Lista monumentelor istorice din județul Arad, ce cuprinde monumentele istorice din județul Arad înscrise în Patrimoniul cultural național al României, cu codul AR-II-m-B-00586.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. $4,5$ km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

În zonă există valori de patrimoniu ce necesită protecție (Fosta Fabrică de spirt și drojdie “Frații Neumann”), însă clădirile fostei fabrici sunt amplasate la min. 200 m vest,

între obiective existând o construcție P+1 (fosta fabrică de napolitane) și vechea moară, în prezent ambele dezafectate. În zonă există potențial turistic, cu condiția restaurării și refuncționalizării clădirilor monument istoric ale fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman". Datorită proximității unor activități de depozitare și producție ale zonei industriale, nu putem considera că zona prezintă un potențial balnear.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la existența în oraș a unei zone industriale, înconjurată complet de zone rezidențiale și zone servicii/ comerț. Totuși, partea sudică, înspre Calea Aurel Vlaicu a zonei industriale, este cvasi-dezafectată. Aceasta contribuie la perpetuarea unei stări de neglijență, completată cu lipsa de igienă atât a spațiului public, cât și a interioarelor clădirilor/ incintelor, a unui front de clădiri în mare parte valoroase (Fosta Fabrică de spirt și drojdie – monument istoric, fosta moară). Din acest motiv, se consideră benefică inițiativa beneficiarului de a refuncționaliza una dintre clădirile care compun frontul stradal, respectiv construcția cea mai apropiată de zona locuințelor colective ale Cartierului Aurel Vlaicu.

Protecția solului și subsolului

Sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatică identificate în activitatea desfășurată constau în pierderi accidentale ale lichidelor autoturismelor avariate. Pentru eliminarea riscului de contaminare, lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului sunt următoarele:

- Betonarea suprafețelor carosabile;
- Depozitarea deșeurilor în container închis, securizat, specializat.

Măsurile de reducere a degradării solului au în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.
- Depozitarea deșeurilor se va face doar în containere specializate.

Implementarea funcțiunilor conform PUZ nu are impact semnificativ asupra solului și apelor subterane, în condițiile respectării tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementărilor tehnice în vigoare, respectiv a adoptării măsurilor tehnice și operaționale stabilite pentru exploatarea funcțiunilor noi, propuse a se realiza pe amplasament.

În perioada executării lucrărilor de construcții:

Surse potențiale de poluare a solului

- Executarea lucrărilor de excavare în vederea execuției lucrărilor de construcții.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer și a deșeurilor din construcții.
- Ocuparea temporară a solului cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele de construcție folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

Măsuri adoptate pentru prevenirea poluării solului:

- Verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- Alimentarea cu carburanți a utilajelor și schimbarea uleiului la utilaje se va realiza în stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente în zonă;
- Colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament, în interiorul perimetrului de lucru, în zone special amenajate în cadrul șantierului.

După terminarea lucrărilor de construcții, suprafața de teren rămasă liberă se va reda în circuitul inițial. Se apreciază că prin implementarea acestor măsuri, în timpul executării proiectului, *impactul direct* asupra solului și subsolului este redus.

Impactul indirect susceptibil este redus, se manifestă în perioada de executare a construcțiilor, numai în cazul producerii unor poluări accidentale.

În perioada de funcționare:

Surse potențiale de poluare a solului

- Traficul auto intern. Scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule;
- Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale;
- Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament:

Urmare a măsurilor constructive adoptate și a utilizării corecte a instalațiilor din dotarea obiectivelor, se apreciază că nu vor exista surse de contaminare a solului și subsolului. Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu.

Pentru eliminarea riscului de contaminare, lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului sunt următoarele:

- Betonarea suprafețelor carosabile;
- Depozitarea deșeurilor în container închis, securizat, specializat.

Măsurile de reducere a degradării solului au în vedere:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.
- Depozitarea deșeurilor se va face doar în containere specializate.

C2. Recomandări și măsuri obligatorii pentru minimizarea impactului negativ și maximizarea celui pozitiv

Construcția va fi racordată la un sistem centralizat de alimentare cu apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Aceasta va fi prevăzută cu instalații interioare de alimentare cu apă în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Cerința privind igiena evacuării reziduurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emită mirosuri dezagreabile, să nu prezinte posibilitatea scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

În prevederea diminuării încărcării apelor uzate menajere cu poluanți, se vor utiliza produse biodegradabile, existente pe piață într-o largă varietate, de asemenea, pentru a minimiza încărcarea apelor rezultate în urma igienizării spațiilor de depozitare/ tehnice, se va utiliza ca tehnologie de curățare inițial aspirarea spațiilor și apoi spălarea acestora.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitarii direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada construcției.

Pe perioada de funcționare deșeurile menajere rezultate în timpul activității de exploatare a clădirilor, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în pubele/containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

D. Însorirea

Baza legală: Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică, privind mediul de viață al populației - Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, Indicativ - GM – 007- 2000 aprobat prin O.M.D.R.L. nr. 21/N/2000.

- *Ordinul MLPAT nr. 222/N/27.09.2000* pentru aprobare „Normativ cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995”, NC00199, în Tabel 3, la cerința de calitate „D”, condiția tehnică de performanță D.4. „însorirea”,

- *Ordinul MLPTL nr. 1383/24.09.2002* pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4.(D) „însorirea”,

- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/09.08.2018* (M.Of. nr.720/2018) pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică, aprobate prin OMS nr.1 19/2014, prevede la pct 4 completarea Art (3) din OMS nr.1 19/2014: „În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament”.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (np 057-02, art. 3.4.d)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

E. Aspecte privind disconfortul pentru populație

Plângerile populației privind disconfortul constituie un indicator cu o anumită valoare practică privind relația dintre individ și mediu, adoptat în situațiile în care agenții din mediu nu pot fi cuantificați cu precizie. Remarcăm unele caracteristici ale acestui indicator, care subliniază însă aspectul său relativ și validitatea lui mai redusă:

- are un caracter subiectiv și prin faptul că este legat de ceea ce *crede* populația despre risc, și nu ceea ce *știe* despre el;
- este legat de percepția "riscului pentru populație" — indicator subiectiv, la rândul lui - care nu se afla într-o relație nemijlocită cu riscul "real" estimat de specialiști; percepția se poate situa uneori la mare distanță față de mărimea riscului "real";
- ține seama de interesul locuitorilor într-o perspectivă mai largă și nu de riscul real al periclitării sănătății lor;
- se afla în relație cu "pragul de percepție" individual al riscului (al fiecărei persoane), fiind posibile distorsiuni majore, cu ignorarea sau supraestimarea unor riscuri specifice (faptul alimentând în continuare un dezacord persistent între cetățeni, agentul economic, forurile de specialitate și autorități).

Prin realizarea acestui proiect, cu respectarea măsurilor de diminuare a impactului pentru fiecare categorie de factor de mediu, se consideră că prognoza asupra calității vieții se menține în condițiile anterioare, iar prin activitatea sa, condițiile sociale ale comunității din localitate se vor îmbunătăți. Prin specificul său, obiectivul încurajează interacțiunea umană, coeziunea socială precum și sentimentul apartenenței.

Viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort generat de activitățile preexistente în vecinătate.

EVALUAREA IMPACTULUI ASUPRA DETERMINANȚILOR SĂNĂȚĂȚII

În continuare vom prezenta potențialii factori de risc cu impact asupra determinanților sănătății populației precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative.

Pentru a evalua impactul asupra sănătății a proiectului de față, au fost evaluați factorii de risc ce pot interveni în timpul construirii/ amenajării.

1. Accesul la serviciile publice

a) Serviciile de asigurare a asistenței medicale:

În timpul fazei de construire/ amenajare: **impact negativ speculativ** datorat accesului dificil și implicit a creșterii timpului de intervenție a acestor servicii;

În perioada de funcționare: **fără impact**.

b) Servicii publice de transport:

În timpul fazei de construire/amenajare: **impact negativ speculativ** datorat accesului dificil;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv probabil**- accesul la serviciile publice va fi facilitat de măsurile prevăzute în proiect.

Impact negativ	Impact pozitiv
Acces la serviciile medicale (s)	
Acces la transportul public (s)	Acces la transportul public post-construire/ amenajare (p)

Se constată 3 tipuri de impact, 2 negative și 1 pozitiv, cu mențiunea că cele negative se vor minimaliza în perioada de funcționare.

2. Mediul

a) Aspecte de poluare a aerului

În timpul fazei de construire/amenajare: **impact negativ probabil** datorat gazelor de eșapament, prafului etc.;

În perioada de funcționare: **impact negativ speculativ** - se presupune că traficul va crește față de nivelul pre-construire, prin specificul obiectivului de investiție și activitatea desfășurată. Nivelul impactului asupra factorului de mediu va fi nesemnificativ.

Cauza: activități de construire/ amenajare, transport.

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

b) Zgomot și vibrații

În timpul fazei de construire amenajare: **impact negativ cert** datorat creșterii nivelului de zgomot exterior în timpul activităților de construire/ amenajare;

În perioada de funcționare: **impact negativ speculativ** - se presupune că nivelul de zgomot în zona limitrofă (prin intensificarea traficului auto și pietonal) va fi mai ridicat.

Cauza: activități de construire/ amenajare.

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

c) Deșeuri

În timpul fazei de construire/amenajare: **impact negativ cert** datorat deșeurilor rezultate în urma activităților de construire/amenajare, a deșeurilor de tip menajer și înmulțirii numărului de vectori;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv probabil** - se presupune că în spațiul aferent construcției se va amenaja o rampă ecologică de depozitare a deșeurilor cu posibilitatea separării acestora în vederea reciclării.

Cauza: activități de construire/ amenajare;

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

d) Estetica mediului

În timpul fazei de construire/ amenajare: **impact negativ probabil** datorat aspectului de șantier în lucru;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv cert** - construcția nou amenajată va îmbunătăți aspectul estetic al zonei.

Cauza: activități de construire/ amenajare;

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

Impact negativ	Impact pozitiv
Poluarea aerului (P)	
Poluarea aerului post-construire/ amenajare (S)	
Zgomot și vibrații (C)	
Zgomot post-construire/amenajare (S)	
Deșeuri (C)	Deșeuri post-construire/amenajare (S)
Estetica mediului (C)	Estetica mediului post-construire/ amenajare (C)

Se constată 8 tipuri de impact, dintre care 6 negative și 2 pozitive, cu mențiunea că cele negative se vor minimiza după finalizarea construirii/amenajării.

3. Pericol de accidente și siguranța populației

a) Siguranța circulației auto și pietonale

În timpul fazei de construire/ amenajare: **impact pozitiv probabil** datorat încetirii traficului;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv cert** - prin amenajarea zonelor limitrofe obiectivului de investiție.

Cauza: reamenajarea zonei și îmbunătățirea design-ului acesteia;

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

b) Siguranța comunității

În timpul fazei de construire/ amenajare: **impact negativ probabil** prin intruziunea în cadrul populației rezidente a unor persoane străine de comunitate;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv cert** prin asigurarea securității imobilului

Cauza: comportamentul antisocial

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

Impact negativ	Impact pozitiv
Siguranța comunității (P)	Siguranța comunității post-construire/ amenajare (C)
	Siguranța circulației auto și pietonale (P)
	Siguranța circulației auto și pietonale post-construire/amenajare (C)

Se constată 4 tipuri de impact, dintre care 1 negativ și 3 pozitive, cu mențiunea că cele negative se vor minimaliza după finalizarea lucrărilor de construire/amenajare.

4. Stil de viață

a) Calitatea vieții

În timpul fazei de construire/amenajare: **impact negativ probabil** reprezentat de manifestări de stres, anxietate, putere de concentrare diminuată, tulburări de somn;

În perioada de funcționare: **impact pozitiv cert** prin creșterea nivelului socio-economic al zonei, prin îmbunătățirea coeziunii sociale.

Cauza: diferite activități de construire/amenajare, zgomot, praf datorate acestor activități;

Grupe populaționale afectate: toată populația rezidentă.

<i>Impact negativ</i>	<i>Impact pozitiv</i>
Calitatea vieții (P)	Calitatea vieții post-construire/amenajare (C)

Rezultate

Scopul EIS prospectiv a fost de a identifica impactul potențial și, acolo unde este posibil, a urmărit minimalizarea efectelor negative și maximalizarea celor pozitive. S-au luat în calcul numai unii dintre determinanții sănătății, și anume aceia care pot fi influențați prin dezvoltarea obiectivului de investiție. În secțiunea de față se urmărește sintetizarea impactului – efectele asupra sănătății – pentru a putea interveni înainte ca acesta să apară. Rezultatele sunt prezentate în funcție de momentul când impactul este posibil să apară (în timpul sau după faza de construire/ amenajare) și în funcție de probabilitatea de a apare (cert, probabil, speculativ). Influența asupra sănătății este prezentată în funcție de aceiași parametri (tabelul următor).

<i>Influența asupra sănătății</i>	<i>Termen (lung/ scurt)</i>	<i>Activități cu posibil efect (în faza de construire/ amenajare și funcționare)</i>	<i>Impact predictibil (tip, măsurabilitate – calitativ(Q), estimabil(E), calculabil (C))</i>		<i>Populația la risc</i>	<i>Riscul impactului (cert, probabil, speculativ)</i>
			<i>Impact pozitiv</i>	<i>Impact negativ</i>		
poluare	TS	activități de construire/ amenajare		poluare atmosferică, praf, zgomot (E)	populația rezidentă	C
	TL	post-construire/ amenajare	scăderea nivelului de zgomot, a gradului de poluare atmosferică. (Q)			P
siguranța populației	TS	crește mobilitatea populației, prezența muncitorilor, criminalitate „importată”		accidente de mașină, spargerii, furt (Q) sau (E)	populația rezidentă, dar mai ales din vecinătate	P
	TL	Post-construire crește stabilitatea,	creșterea siguranței în zona limitrofă (Q)		populația rezidentă, mai ales bătrânii care	P

		crește siguranța prin asigurarea securității imobilului și implicit a zonei			locuiesc singuri, grupele vulnerabile	
izolare/stres; acces la serviciile esențiale	TS	diferite activități de construire/ amenajare și renovare;		împiedicarea accesului vehiculelor care asigură urgențele, a accesului la transportul public (Q)	populația rezidentă, mai ales bătrâni, familii cu copii mici	S P
	TL	post-construcție: îmbunătățirea design-ului și a căilor de acces	Îmbunătățirea accesului (la) mijloacelor de transport (Q)		populația rezidentă	S
zgomot	TS	zgomot datorat activităților de construire/ amenajare, creșterii traficului		stări de nervozitate, tulburări de somn, anxietate (E) sau (C)	Populația rezidentă, mai ales grupuri vulnerabile	P C
	TL	Post-construcție: circulația auto și pietonală	circulație organizată, acces controlat (Q) sau (E)		populația rezidentă	S P
deșeuri	TS	deșeuri rezultate în urma activităților de construire/ amenajare		disconfort datorat deșeurilor aferente activităților de construire/ amenajare și a celor menajere (Q)	populația rezidentă	P C
	TL	post-construcție: amenajarea unei rampe de gunoi ecologice	mai bună organizarea managementului deșeurilor și a salubrității stradale (Q)		populația rezidentă	S P
estetica mediului	TS	aspect de șantier în lucru		disconfort datorat aspectului neplăcut în zonă (Q)	populația rezidentă	P C

	TL	post-construire: noua construcție va îmbunătăți aspectul estetic al zonei	contribuie la stare de bine a populației, prin design-ul clădirii, spații înverzite etc. (Q)		populația rezidentă	C
calitatea vieții	TS	activități de construire/ amenajare care determină scăderea calității vieții		stres, anxietate, tulburări de somn etc.(E)	populația rezidentă	P C
	TL	post-construire: creșterea nivelului socio-economic al zonei, servicii	potențial crescut de dezvoltare prin atragerea de noi investitori (E)		populația rezidentă	C

În faza de construire/amenajare

Impact negativ:

Au fost identificate 8 efecte cu impact negativ. Dintre acestea, 2 au fost evaluate ca certe 4 ca probabile și 2 ca speculative:

- **Impact negativ cert.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca cert sunt date de: Mediu (2/4),
- **Impact negativ probabil.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca probabil sunt date de: Mediu (2/4), Pericol de accidente și siguranța populației (1/2), Stil de viață (1/1).
- **Impact negativ speculativ.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca speculativ – Accesul la serviciile publice (2/2).

Impact pozitiv:

A fost identificat 1 efect cu impact pozitiv. Acesta a fost evaluat ca probabil:

- **Impact pozitiv cert.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca cert – nu s-au constatat.
- **Impact pozitiv probabil.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca probabil sunt date de Pericol de accidente și siguranța populației (1/2).
- **Impact negativ speculativ.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca speculativ – nu s-au constatat.

În faza de funcționare

Impact negativ:

Au fost identificate 2 efecte cu impact negativ. Acestea au fost evaluate ca speculative:

- **Impact negativ cert.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca cert – nu s-au constatat.
- **Impact negativ probabil.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca probabil – nu s-au constatat

- **Impact negativ speculativ.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact negativ evaluat ca speculativ sunt date de Mediu (2/4).

Impact pozitiv:

Au fost identificate 6 efecte cu impact pozitiv. Dintre acestea, 4 au fost evaluate ca certe și 2 ca probabile.

- **Impact pozitiv cert.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca cert sunt date de Accesul la serviciile publice (1/2), Mediu (1/4), Pericol de accidente și siguranța populației (2/2), Stil de viață (1/1).
- **Impact pozitiv probabil.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca probabil sunt date de Mediu (1/4), Accesul la serviciile publice (1/2).
- **Impact pozitiv speculativ.** Efectele asupra sănătății determinate de un impact pozitiv evaluat ca speculativ – nu s-au constatat.

V. ALTERNATIVE

Găsirea unei alte locații pentru obiectivul studiat ar reduce posibilul disconfort generat de construirea, amenajarea și funcționarea obiectivului (care poate fi redus și prin măsuri organizatorice) dar are dezavantajul că nu va permite dezvoltarea funcțiunii propuse pe acest amplasament.

Alegerea unei alte funcțiuni pentru amplasamentul studiat (păstrarea caracterului industrial al zonei) având în vedere istoricul zonei nu a fost studiată, întrucât prin prezentul plan se dorește ca această arie să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc. Amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad.

Situația propusă permite funcționarea obiectivului în siguranță, prin respectarea tuturor măsurilor de reducere a riscurilor.

Realizarea obiectivului este posibilă în condițiile în care funcționarea acestuia nu determină un risc semnificativ pentru sănătatea populației. Construirea obiectivului poate aduce un risc suplimentar de disconfort fonic, dar care prin măsurile de prevenire și prin respectarea avizelor autorităților responsabile, acesta este un risc nesemnificativ, acceptabil.

VI. CONDIȚII ȘI RECOMANDĂRI

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere.

La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele/ studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Se vor lua măsuri pentru a împiedica accesul pietonilor și a personalului neinstruit în zona șantierului, prin prevederea de împrejurimi, intrări controlate, plăcute indicatoare.

Pe parcursul execuției lucrărilor și în perioada de funcționare a obiectivului de investiție se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate. Depozitarea materialelor se va face în limita proprietății. Printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

În faza de construire, pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor și vibrațiilor inutile. Se vor lua toate măsurile pentru protejarea construcțiilor învecinate și a locatarilor acestora.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbana, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

Amplasarea și forma finală a clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare pe fațadele sudice și estice spre principalii poluatori fonici – Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac. Viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătatea cu Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

VII. CONCLUZII

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului și adresei DSP Arad, conform art. 2 din Ord. MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

S-a determinat un total de 10 efecte cu impact negativ, dintre care 8 în perioada fazei de construcție (pe termen scurt) și 2 post-construcție (pe termen lung).

S-a determinat un total de 7 efecte cu impact pozitiv, dintre care 1 în perioada fazei de construcție (pe termen scurt) și 6 post-construcție (pe termen lung).

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construcție, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea unor serii de măsuri care se regăsesc în capitolul „Condiții și recomandări”.

Conform planului de situație și documentației depuse, obiectivul are următoarele **vecinătăți**:

- **la Nord:** la 0,00 m: fosta Întreprindere Morărit și Panificație/ Armopan, cu spațiu producție, siloz făină, birouri, actual S.C. Moara Vest S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 90,00 m: S.C. NEW REAL PAL S.R.L. – comercializare și recondiționare paleți lemn (activă); la 103,00 m: S.C. CHIȘ & CHIȘ S.R.L. – comercializare piatră naturală pentru placaje (activă); zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale);
- **la Est:** la 0,00 m: sediu birouri DelGaz Grid S.A.; la 2,00 m: zonă tehnico-edilitarpă a DelGaz Grid S.A.; la 22,00 m: drum acces (CF 321028 Arad); la 46,00 m: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Pecica – Nădlac; la 113,00 m: blocuri de locuințe P+4E și P+10E;
- **la Sud:** linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu; la 50,00 m: sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria;
- **la Vest:** la 0,00 m: fosta Fabrică de napolitane, actual S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 83,00 m: vechea moară (zonă producție dezafectată); la 164,00 m: fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială parțial funcțională – producție produse alcoolice, parțial dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț).

Zona este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces (CF 321028 Arad, nr. Cad 321028) și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public (drum conform CF 351420 Arad).

Coroborând concluziile enunțate considerăm că prin implementarea măsurilor propuse disconfortul produs de vecinătățile obiectivului de investiție vor fi de un nivel nesemnificativ și nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilului.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul propus.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare pe fațadele sudice și estice spre principalii poluatori fonici – Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac. Viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătatea cu Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Coborând concluziile anterioare, considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție și schimbarea destinației funcționale a zonei nu creează premisele afectării negative a stării de sănătate a populației din zonă.

Considerăm ca obiectivul de investiție: **„MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, situat în **Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Arad**, poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zona, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

VIII. SURSE BIBLIOGRAFICE

- Health Impact Assessment: Gothenburg consensus paper. (December 1999), Brussels: WHO European Centre for Health Policy
- The World Health Organisation Constitution. Geneva: WHO World Health Organisation (1998)
- The Solid Facts: Social determinants of health. Europe: WHO World Health Organisation (1999)
- Ordin MS nr. 119 /2014 Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ord. 1524/2019 pentru aprobarea Metodologiei de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației.
- Ord. M. S. Nr. 1030/2009 (modificat prin Ord. 251/2012, Ord. 1185/2012) privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiecte de amplasare, construcție, amenajare și reglementări sanitare a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate.
- S. Mănescu – Tratat de igienă ; Ed. Med. Vol.I, București, 1984
- Maconachie M, Elliston K (2002) A guide to doing a prospective Health Impact Assessment of a Home Zone. Plymouth: University of Plymouth
- Mcintyre L, Petticrew M (1999) Methods of health impact assessment: a literature review. Glasgow: MRC Social and Public health Sciences Unit
- Barton H, Tsourou C (2000) Healthy Urban Planning. London: Spon (for WHO Europe)
- Buregeya, J. M., Loignon, C., & Brousselle, A. (2019). Contribution analysis to analyze the effects of the health impact assessment at the local level: A case of urban revitalization. Eval Program Plann, 79, 101746.
- Hughes, J. L., & Kemp, L. A. (2007). Building health impact assessment capacity as a lever for healthy public policy in urban planning. N SW Public Health Bull, 18(9-10), 192-194.
- Kondo, M. C., Fluehr, J. M., mckeon, T., & Branias, C. C. (2018). Urban Green Space and Its Impact on Human Health. Int J Environ Res Public Health, 15(3).
- Northridge, M.E. and E. Sclar, A joint urban planning and public health framework: contributions to health impact assessment. Am J Public Health, 2003. 93(1): p. 118-21.
- Satterthwaite, D., The impact on health of urban environments. Environ Urban, 1993. 5(2): p. 87-111.
- Pennington, A., et al., Development of an Urban Health Impact Assessment methodology: indicating the health equity impacts of urban policies. Eur J Public Health, 2017. 27(suppl_2): p. 56-61.

- Roue-Le Gall, A. And F. Jabot, Health impact assessment on urban development projects in France: finding pathways to fit practice to context. *Glob Health Promot*, 2017. 24(2): p. 25-34.
- Shojaei, P., et al., Health Impact Assessment of Urban Development Project. *Glob J Health Sci*, 2016. 8(9): p. 51892.s
- Mueller, N., et al., Socioeconomic inequalities in urban and transport planning related exposures and mortality: A health impact assessment study for Bradford, UK. *Environ Int*, 2018. 121(Pt 1): p. 931-941.
- Vohra, S., International perspective on health impact assessment in urban settings. *N S W Public Health Bull*, 2007. 18(9-10): p. 152-4.
- Weimann, A. And T. Oni, A Systematised Review of the Health Impact of Urban Informal Settlements and Implications for Upgrading Interventions in South Africa, a Rapidly Urbanising Middle-Income Country. *Int J Environ Res Public Health*, 2019. 16(19).
- Kireeva IS, Dumanskii IuD, Semashko PV. [The location of wind-mill electric generating plants: hygienic aspects]. *Gig Sanit*. 2009 Sep-Oct;(5):23-5. Russian. PMID: 20000087.
- Knopper LD, Ollson CA. Health effects and wind turbines: a review of the literature. *Environ Health*. 2011 Sep 14;10:78. doi: 10.1186/1476-069X-10-78. PMID: 21914211; PMCID: PMC3179699.
- McCunney RJ, Mundt KA, Colby WD, Dobie R, Kaliski K, Blais M. Wind turbines and health: a critical review of the scientific literature. *J Occup Environ Med*. 2014 Nov;56(11): e108-30. doi: 10.1097/JOM.0000000000000313. PMID: 25376420.
- Freiberg A, Schefter C, Girbig M, Murta VC, Seidler A. Health effects of wind turbines on humans in residential settings: Results of a scoping review. *Environ Res*. 2019 Feb; 169:446-463. doi: 10.1016/j.envres.2018.11.032. Epub 2018 Nov 25. PMID: 30530085.
- Barry R, Sulsky SI, Kreiger N. Using residential proximity to wind turbines as an alternative exposure measure to investigate the association between wind turbines and human health. *J Acoust Soc Am*. 2018 Jun;143(6):3278. doi: 10.1121/1.5039840. PMID: 29960435.
- Blanes-Vidal V, Schwartz J. Wind turbines and idiopathic symptoms: The confounding effect of concurrent environmental exposures. *Neurotoxicol Teratol*. 2016 May-Jun; 55:50-7. doi: 10.1016/j.ntt.2016.03.006. Epub 2016 Apr 1. PMID: 27046778.

Acest material nu înlocuiește acordul vecinilor. Orice reclamație din partea vecinilor se rezolvă de către beneficiar. IMPACT SANATATE SRL nu își asuma responsabilitatea rezolvării acestor conflicte.

Materialul a fost efectuat, în baza documentației prezentate, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației și practicilor actuale. Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/si nerespectarea recomandărilor și condițiilor menționate în acest material, duce la anularea lui.

Elaborator,
Dr. Chirilă Ioan
Medic Primar Igienă
Doctor în Medicină



IX. REZUMAT

BENEFICIAR: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L., C.U.I. 42916276, J2/928/2020, Strada Sava Tekelia, Nr. 11, Municipiul Arad, Județ Arad

Obiectiv de investiție: „**MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, situat în **Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B, Arad**

Amplasamentul studiat, în suprafață totală de 1.341 mp, este situat în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu cartierul Gai, și se află în proprietatea beneficiarului GAB RESIDENCE S.R.L..

Beneficiarul proiectului dorește elaborarea unui P.U.Z. pentru construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare în zona industrială a orașului.

Pe teren există clădirea principală, amplasată la frontul stradal, ocupând cea mai mare parte a acestuia. În incintă, alipită și perpendiculară pe aceasta, există o a doua construcție, formând un ansamblu în forma literei "T". Se propune supra-etajarea clădirilor existente și extinderea acestora înspre est, vest sau nord.

Regimul de aliniere

Terenul studiat are o formă neregulată, relativ trapezoidală. Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Calea Aurel Vlaicu) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja;
- spre limita vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- spre limita estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii);
- spre limita nordică de proprietate: la min. 4,00 m față de limita de proprietate.

Descrierea activităților care se desfășoară în incintele adiacente amplasamentului reglementat prin P.U.Z. - beneficiar Gab Residence S.R.L.

1. Piatra Chis SRL

- debitează și finisează piatra în spații închise (într-o hală închiriată);
- aspirare direct la sursă, nu există emisii în atmosferă - incinta este curată;
- acces dinspre Str. Poetului.

2. Parcare tiruri

- 2 firme au o flotă autotrenuri cu un total de 12 tiruri (5+7), din care o parte sunt în trafic, iar o parte sunt staționate în parcare respectivă, prin rotație;
- simultan sunt parcate de regulă în jur de 5 - 6 tiruri;
- parcare este dotată cu stație Add Blue pentru flota proprie;

- acces dinspre Str. Poetului.

3. Indagrara S.A.

- unele platforme și hale sunt închiriate terților, ca depozit lemne, depozit mobilă second-hand, prelucrări mecanice (în principal funcțiunea în incintă este depozitare);
- nu sunt produse zgomote și noxe, sau cel puțin nu ușor de sesizat;
- una dintre clădirile de la frontul stradal (cea din dreapta desfășurării fațadelor) va fi defuncționalizată ca și clădire de birouri - s-a obținut deja Autorizație de construire în acest sens.

Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație rutieră și feroviară", "dotări tehnico-edilitare".

Terenul studiat în suprafață de 1.436 mp, are categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu funcțiunea notată în CF "construcții industriale și edilitare, anexe". Pentru refuncționalizarea acestor construcții a fost obținută de la Primăria Mun. Arad o Autorizație de construire în vederea amenajării clădirilor existente pentru servicii turistice, proiect abandonat.

Datorită delimitării de către linia de cale ferată a zonei rezidențiale dense de zona industrială, la care contribuie și cvasi-dezafectarea spațiilor industriale dinspre Calea Aurel Vlaicu, se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă.

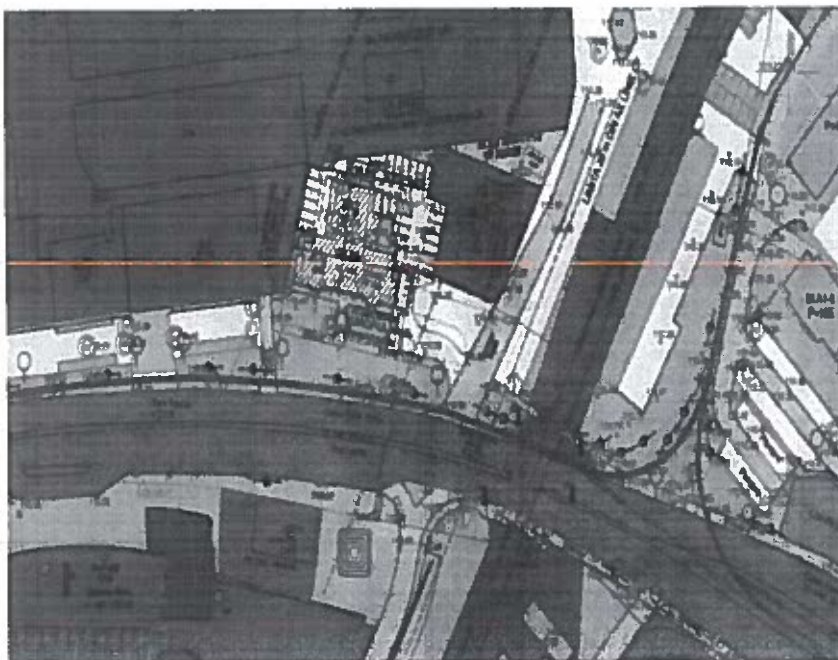
Totuși, zona industrială existentă, înconjurată în totalitate de zone rezidențiale sau de comerț/ servicii, aspect completat de poziția sa bună în cadrul intravilanului localității, poate fi considerată inoportună pe termen lung în zonă și cel mai probabil, cu timpul, spațiile zonei industriale vor fi pe rând refuncționalizate și orientate spre o funcțiune de tip servicii, comerț, locuințe, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Astfel, se va putea asigura o trecere graduală de la zonele rezidențiale la zonele de depozitare și producție încă funcționale în centrul și nordul vechii zone industriale.

Funcțiunea propusă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest conform P.U.G. aprobat nu influențează funcțiunile propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de depozitare și producție existente nu produc poluare în defavoarea zonelor rezidențiale datorită distanțelor relativ mari între obiective și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare Arad, și anume o construcție cu funcțiune industrială și edilitară S+P+1 în suprafață construită de 340 mp și desfășurată de 680 mp și o construcție anexă S+P în suprafață construită și desfășurată de 152 mp.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentul studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).



LEGENDĂ

	delimitarea imobilului
	delimitarea construcțiilor
	gard de metal
	capac vizitare telecom
	aerisire gaz
	linie electrică
	capac vizitare canal
	cote de nivel
	capac vizitare gaz
	poartă
	rigolă
	indicator
	lampadar
	construcție neînregistrată în CF
	capac vizitare digi
	reclama / indicator CFR
	cale ferată CFR/ linie de tramvai
	hidrant
	barieră la nivel cu calea ferată

Plan de situație propus

Bilanț teritorial

S. totală – 1436 mp;

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er - max. 16,50 m la coamă;

S. Zonă comerț, servicii (turism) existent – 1436 mp;

S. Zonă locuințe colective S+P+2E+Er și funcțiuni complementare propusă – 574 mp;

Alei pietonale – 40 mp;

Carosabile, parcaje – 678 mp;

Zone verzi amenajate – 144 mp;

P.O.T. minim existent/propus – 34,26%;

C.U.T. minim existent – 0,92;

C.U.T. minim propus – 1,03;

P.O.T. maximi existent - 34,26%;

P.O.T. maxim propus – 40%;

C.U.T. maxim existent – 0,92;

C.U.T. maxim propus – 1,60.

Zonificare funcțională

Se propune modificarea funcțiunii existente a zonei, din "servicii turism" (conf. P.U.D. aprobat) în "locuințe colective" și reglementarea din punct de vedere urbanistic a

zonei pentru funcțiunea dominantă locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Alte funcțiuni admise zonei sunt servicii turism de tip Airbnb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 1.436 mp.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente.

Se estimează un număr de cca. 24 ÷ 28 apartamente cu 1 ÷ 4 camere.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Construcții propuse

Locuințe colective S+P+2E+Er

Sc = max. 574 mp

Sd = max. 2.297 mp (exclusiv subsoluri)

Clădirile existente vor fi supra - etajate până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extinse cu construcții S+P+2E+Er, în vederea amenajării unor apartamente rezidențiale având suprafețe și nivel de confort optim.

La parterul clădirii rezultate poate fi amenajat un spațiu comercial sau de prestări servicii, ca funcțiune complementară locuirii.

Împrejmuirea existentă a terenului, amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, poate fi recondiționată sau re-construită și va avea înălțimea maximă 2,20 m.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale.

Se va asigura min. 1 loc parcare/ unitate locativă pe proprietatea privată.

Parcajele vor fi amenajate preponderent perimetral terenului disponibil.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, în special de-a lungul arterei Aurel Vlaicu;
- existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur (7 curse/zi/ direcție);
- acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat.

Circulația

Principala cale de circulație în zonă este Calea Aurel Vlaicu (domeniu public al Mun. Arad, având categoria de folosință "drum în intravilan"), drum de categoria II, cu prospectul carosabil cuprins între 16 m (la trecerea la nivel cu calea ferată) și 30 m (în zona blocurilor de locuințe).

Calea Aurel Vlaicu are 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană dintre sensuri rezervată transportului în comun – linii tramvai și este foarte intens circulată. La trecerea la nivel cu calea ferată, Calea Aurel Vlaicu se îngustează la 2 benzi de circulație pe sens, iar linia de tramvai se află în afara carosabilului, înspre nord, aspecte justificate de rarefierea densității rezidențiale (locuințe individuale ale Cartierului Gai) și a spațiilor de servicii, comerț sau producție.

Calea Aurel Vlaicu este bordată pe ambele părți de alei pietonale generoase și zone verzi.

În vecinătatea amplasamentului reglementat există un acces carosabil din drumul public, aparținând de asemenea domeniului public al Mun. Arad, funcționând ca acces secundar spre fostul Armopan și spre zona de producție/ servicii Piatră Chiș & Chiș S.R.L. și acces spre clădiri tehnico-edilitare. Acesta poate asigura inclusiv accesul la terenul studiat.

Zona studiată este străbătută de la nord la sud de liniile de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac și anexe ale acestora.

Terenul propus spre reglementare este amplasat în afara zonei de siguranță a CF, dar integral în zona de protecție a căii ferate, între limita de 50,00 m și cea de 100,00 m din axul căii ferate.

Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces aparține domeniului public al Mun. Arad.

Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unui drum perimetral construcției propuse și a parcajelor necesare, prin racordul drumului din incintă propus la platforma existentă/ propusă spre modernizare de pe domeniul public.

Structura rutieră pentru realizarea parcajelor nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaj, beton sau îmbrăcăminte asfaltică.

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

Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai paralelă cu Calea Aurel Vlaicu, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. un loc parcare (garare)/ unitate locativă. Parcajele vor fi amenajate în principal perimetral incintei. În această etapă, au fost estimate ca necesare cca. 26 parcaje.

Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui naturale în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la străzile existente.

Terenul propus spre reglementare este edificat cu construcții S+P, S+P+1.

Propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a zonei verzi cuprinsă între carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al parcelelor de la nord de artera de circulație, prin menținerea ca acces carosabil a drumului care debușează în Calea Aurel Vlaicu și extinderea platformei necesare accesului până în dreptul incintei reglementate.

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse și parțial pe latura nordică a incintei, astfel încât să poată fi alocat min. 2,00 mp/ locatar (estimat 65 locatari).

Alternative

Găsirea unei alte locații pentru obiectivul studiat ar reduce posibilul disconfort generat de construirea, amenajarea și funcționarea obiectivului (care poate fi redus și prin măsuri organizatorice) dar are dezavantajul că nu va permite dezvoltarea funcțiunii propuse pe acest amplasament.

Alegerea unei alte funcțiuni pentru amplasamentul studiat (păstrarea caracterului industrial al zonei) având în vedere istoricul zonei nu a fost studiată, întrucât prin prezentul plan se dorește ca această arie să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc. Amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va

crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad.

Situația propusă permite funcționarea obiectivului în siguranță, prin respectarea tuturor măsurilor de reducere a riscurilor.

Realizarea obiectivului este posibilă în condițiile în care funcționarea acestuia nu determină un risc semnificativ pentru sănătatea populației. Construirea obiectivului poate aduce un risc suplimentar de disconfort fonic, dar care prin măsurile de prevenire și prin respectarea avizelor autorităților responsabile, acesta este un risc nesemnificativ, acceptabil.

Vecinătăți

Conform planului de situație și documentației depuse, obiectivul are următoarele vecinătăți:

- **la Nord:** la 0,00 m: fosta Întreprindere Morărit și Panificație/ Armopan, cu spațiu producție, siloz făină, birouri, actual S.C. Moara Vest S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 90,00 m: S.C. NEW REAL PAL S.R.L. – comercializare și recondiționare paleți lemn (activă); la 103,00 m: S.C. CHIȘ & CHIȘ S.R.L. – comercializare piatră naturală pentru plaje (activă); zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale);
- **la Est:** la 0,00 m: sediu birouri DelGaz Grid S.A.; la 2,00 m: zonă tehnico-edilitară a DelGaz Grid S.A.; la 22,00 m: drum acces (CF 321028 Arad); la 46,00 m: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Pecica – Nădlac; la 113,00 m: blocuri de locuințe P+4E și P+10E;
- **la Sud:** linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu; la 50,00 m: sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria;
- **la Vest:** la 0,00 m: fosta Fabrică de napolitane, actual S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. (zonă producție dezafectată); la 83,00 m: vechea moară (zonă producție dezafectată); la 164,00 m: fosta fabrică de spirt și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială parțial funcțională – producție produse alcoolice, parțial dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț).

Zona este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, aceste distanțe pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul propus.

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

În faza de funcționare nu se preconizează să fie generate substanțe chimice periculoase care să afecteze factorii de mediu.

Eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții.

Condiții și recomandări

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele/ studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

În faza de construire, se vor lua măsuri pentru a împiedica accesul pietonilor și a personalului neinstruit în zona șantierului, prin prevederea de împrejurimi, intrări controlate, plăcuțe indicatoare.

Se vor lua măsuri pentru minimizarea disconfortului produs vecinătăților prin:

- utilizarea de echipamente performante, care să nu producă un impact semnificativ asupra mediului prin noxele emise;
- folosirea utilajelor în limita timpilor de funcționare necesari pentru activitatea proiectată;
- menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicate de firmele constructoare;
- respectarea normelor de protecție a muncii - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă;

Pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor/ vibrațiilor inutile. Se vor lua toate măsurile pentru protejarea construcțiilor învecinate și a locatarilor acestora.

Apa destinată consumului uman trebuie să îndeplinească condițiile de calitate, în conformitate cu legea 458/2002, republicată în 2011. Se va stabili necesarul de apă pentru funcțiunile rezidențiale propuse și se vor face demersurile pentru conectarea la rețelele de apă și canalizare.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor.

Pentru depozitarea deșeurilor ce vor rezulta din activitățile desfășurate pe terenul studiat, se va realiza un spațiu acoperit, pentru amplasarea recipientelor de colectare.

Pe parcursul execuției lucrărilor și în perioada de funcționare a obiectivului de investiție se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate. Depozitarea materialelor se va face în limita proprietății. Printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

În faza de construire, pentru a nu depăși limitele admise, societatea va trebui să impună respectarea nivelului emisiilor de noxe și de zgomot în mediu produse de

echipamente, staționarea mijloacelor auto cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Forma finală a clădirii propuse va fi proiectată și executată astfel încât să permită o cât mai bună însorire/iluminare naturală a tuturor camerelor de locuit. Se recomandă ca pe fațadele umbrite ale clădirilor propuse să fie poziționate încăperi anexă ale funcțiunii de locuire (bucătărie, baie, cămara, etc.).

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

Această recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto). Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarilor adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se recomandă montarea de tâmplărie termopan cu un grad ridicat de fonoizolare pe fațadele sudice și estice spre principalii poluatori fonici – Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac. Viitorii locatari își vor asuma eventualul disconfort fonic generat de vecinătatea cu Calea Aurel Vlaicu și Calea ferată Arad-Nădlac.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile propuse, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite. În procedura de autorizare a noilor construcții din această zonă, DSP județean va stabili necesitatea efectuării studiului de impact asupra sănătății, în funcție de natura fiecărui obiectiv.

Concluzii

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului și adresei DSP Arad, conform art. 2 din Ord. MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construire, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

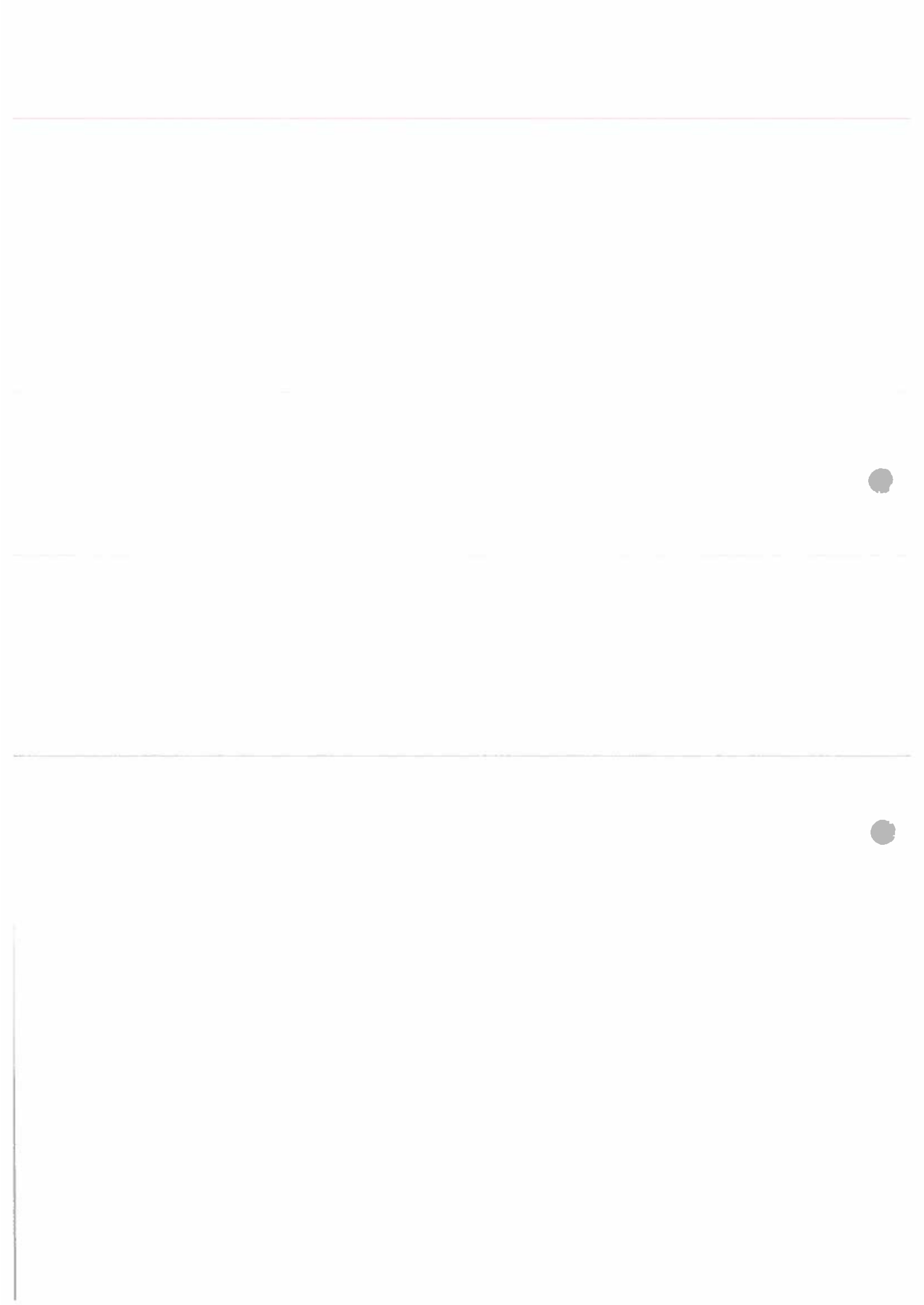
În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din studiul de evaluare, distanțele față de vecinătăți pot fi considerate perimetru de

protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent; considerăm că prin implementarea măsurilor propuse impactul produs de vecinătățile obiectivului de investiție va fi de un nivel ne semnificativ și nu va afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor și activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualele impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Elaborator,
Dr. Chirilă Ioan
Medic Primar Igienă
Doctor în Medicină





STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și
exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere
clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în
vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu
1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”**

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad

NR. 50/2023

BENEFICIAR:

GOMAN MIRCEA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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



**Ianuarie
2023**



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

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”

Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad

NR. 50/2023

BENEFICIAR:

GOMAN MIRCEA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

ADMINISTRATOR **ADRIAN PERI**

**Ianuarie
2023**



S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revoluției, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.



PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”, Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

1. ANEXA 1 Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic.
2. ANEXA 2 Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

**„Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și
exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere
clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în
vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu
1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”**
Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”. Amplasamentul este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad.



2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2014 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- STAS 3300/1-85 și STAS 3300/2-85 – Teren de fundare. Principii generale de calcul. Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- **NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;**
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- **LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;**

Conform Normativului NP 074 / 2014 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
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, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad.

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

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

urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile.

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

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

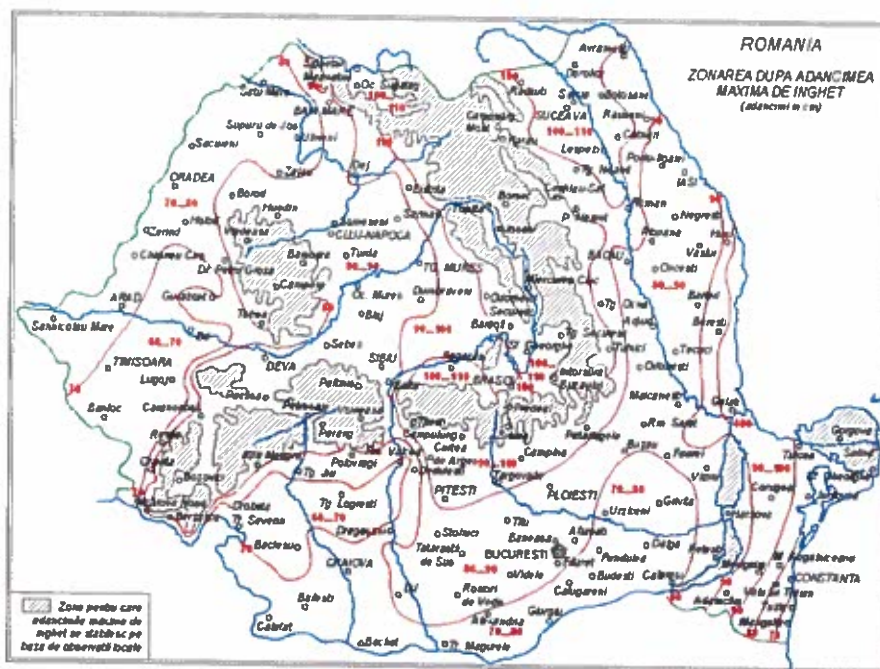
- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)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

3.2. Reţeaua hidrografică

Mureşul este un râu, care curge în România şi Ungaria, în lungime de 789 km şi se varsă în Tisa. Mureşul izvorăşte din Munţii Hăşmaşu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu şi Defileul Deda - Topliţa, traversează Transilvania separând Podişul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpaţii Occidentali separă Munţii Apuseni de Munţii Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

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



3.4 Clima și regimul pluviometric

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

➤ Temperatura aerului:

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

➤ Precipitații:

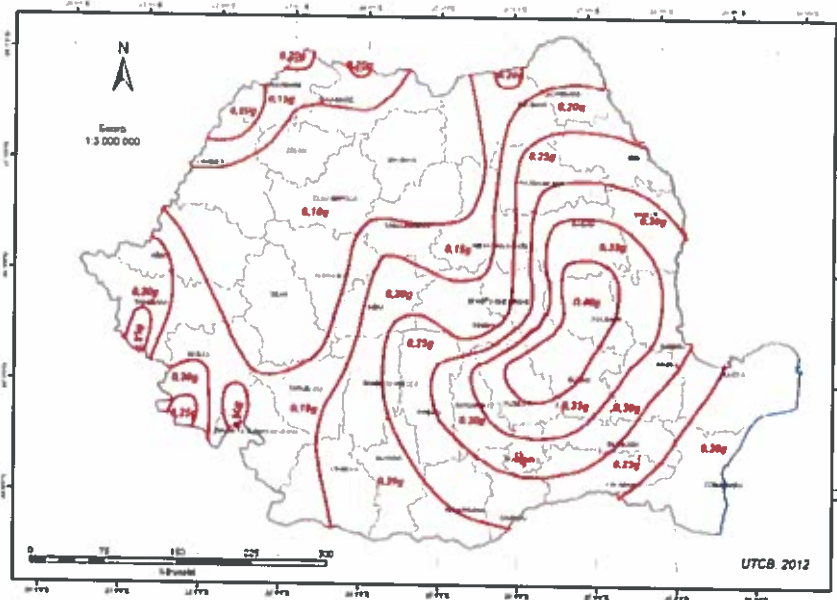
- Media anuală: 600...700 mm.

3.5 Regimul eolian

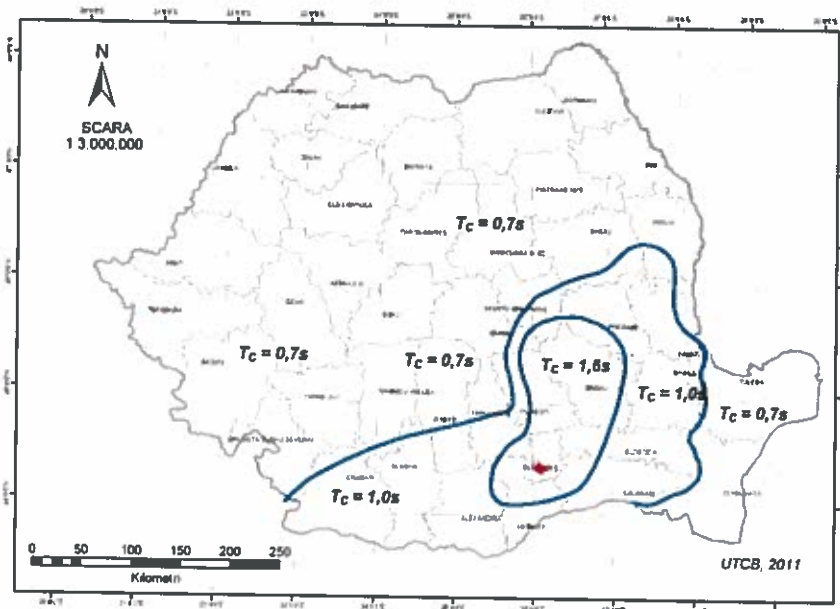
Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar

iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduț și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei zonei



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



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

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

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

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

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

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

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

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

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

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

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din STAS 3300/1-85, Anexa C.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-1,80 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu cărămizie, vârtoasă;
- 1,80 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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

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

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

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

- Greutate volumică $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor $e = 0,69$
- Porozitatea $n = 41,0 \%$
- Umiditatea naturală $w = 18,6 \%$
- Indice de plasticitate $I_p = 17,5 \%$
- Indice de consistență $I_c = 0,81$
- Modul de deformație edometric $M_{2-3} = 9000 \text{ kN/m}^2$

- Unghi de frecare interioară $\Phi = 20^\circ$
- Coeziune specifică $c = 20 \text{ kN/m}^2$.

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

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

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

- Greutate volumică $\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
- Indicele porilor $e = 0,69$
- Porozitatea $n = 41,0 \%$
- Umiditatea naturală $w = 18,6 \%$
- Indice de plasticitate $I_p = 17,5 \%$
- Indice de consistență $I_c = 0,81$
- Modul de deformație edometric $M_{2.3} = 9000 \text{ kN/m}^2$
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 20^\circ$
- Coeziune specifică $c = 20 \text{ kN/m}^2$.

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

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 270,00 \text{ kPa};$$

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

6.7 Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

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

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

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

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

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

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

VERIFICAT A
Dr. ing. BOGDAN

ÎNTOCMIT
Ing. PERLA Adrian Călin



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

R7489/30.01.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
„Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, și supraetajare cu încă 2 nivele și
extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective,
apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”
Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad
Faza PUZ și RLU

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
- Beneficiar: GOMAN MIRCEA
- Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 30.01.2023

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

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

3. Documente prezentate la verificare:

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

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: „Întocmire PUZ și RLU – Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”
Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, CF 315408, jud. Arad.

Am primit,
INVESTITOR

Dr. Ing.
BOGDAN Ion Alex.



MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul **BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHENEBRE** fiind cerințele esențiale: **BEZISSTENȚĂ ȘI STABILITATEA**
 Cod numeric personal **TERENIULUI DE FUNDARE A**
CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE RAMANI
 Profesie **INGINER** (AF)

Comisia de examinare Nr. **15**
 Director, **CRISTIAN PAUL STAMATADE**
 Secretar, **BUXANDU TERENBES**

ATESTAT
 domeniul competență: **VERIFICATOR PROIECTE**
 domeniile: **IDATE DOMENIILE (AF)**
 specialitatea: **—**

Semnătura titularului
 Data elib.
 Prezența legitimar Legu nr. 10/1995 p.
 Locul de
 și modifi.

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

Prelungit valabilitatea până la 26.07.2008	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la

LEGITIMAȚIE

ANEXA 1



S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘDARA

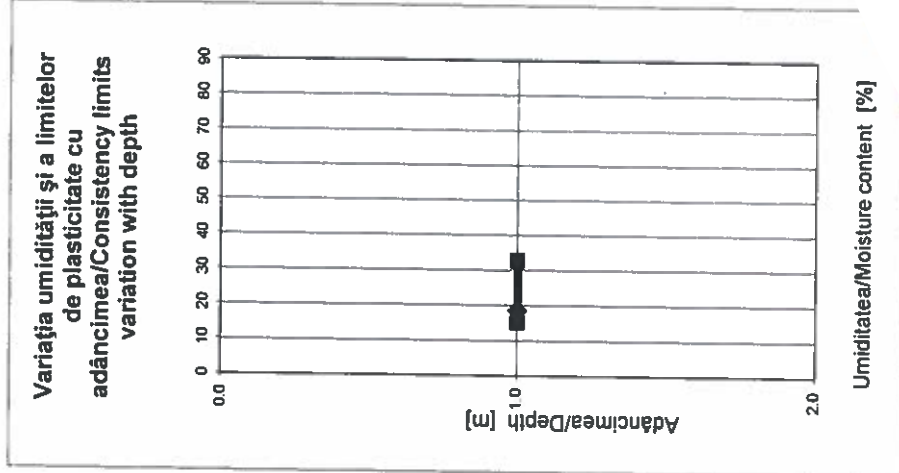
Cal. Aurel Vlaicu, CF 358462
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. 205 / ANALYSIS REPORT no. 205

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 m₁ m₂ m₃ w
Depth [g] [g] [g] [%]

Pb 1 153.5 135.7 39.9 18.6



Șef laborator: Ing. Gabriela ARV
Laborant: Corina DUMITRAȘ





S.C. CARA SRL
 STR. FILARET BARBU NR. 2
 300193 TIMIȘOARA

Cal. Aurel Vlaicu, CF 358462
 Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.

Proba 1

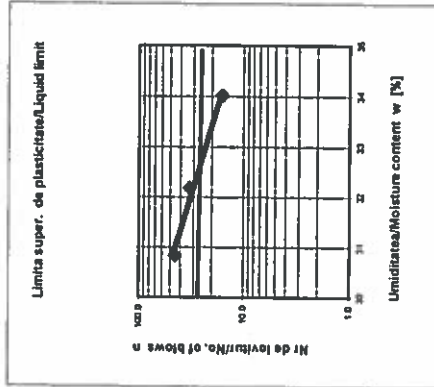
DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

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

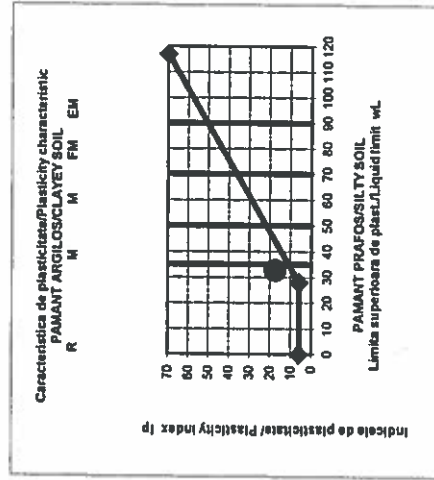
	U.M.	1	2	3
m 1	g	27.7	25.2	25.6
m 2	g	24.4	22.4	22.3
m 3	g	13.7	13.7	12.6
W	%	30.8	32.2	34.0
Nr de lovituri/No. of blows	-	45.0	33.0	16.0

	U.M.	1
m 1	g	27.7
m 2	g	25.8
m 3	g	13.3
Wp	%	15.2

Wp = 15.2 %



WL = 32.7 %



Wp WL

Umizitați/Moisture contents [%]

	U.M.	1
m 1	g	153.5
m 2	g	135.7
m 3	g	39.9
W	%	18.6

W = 18.6 %

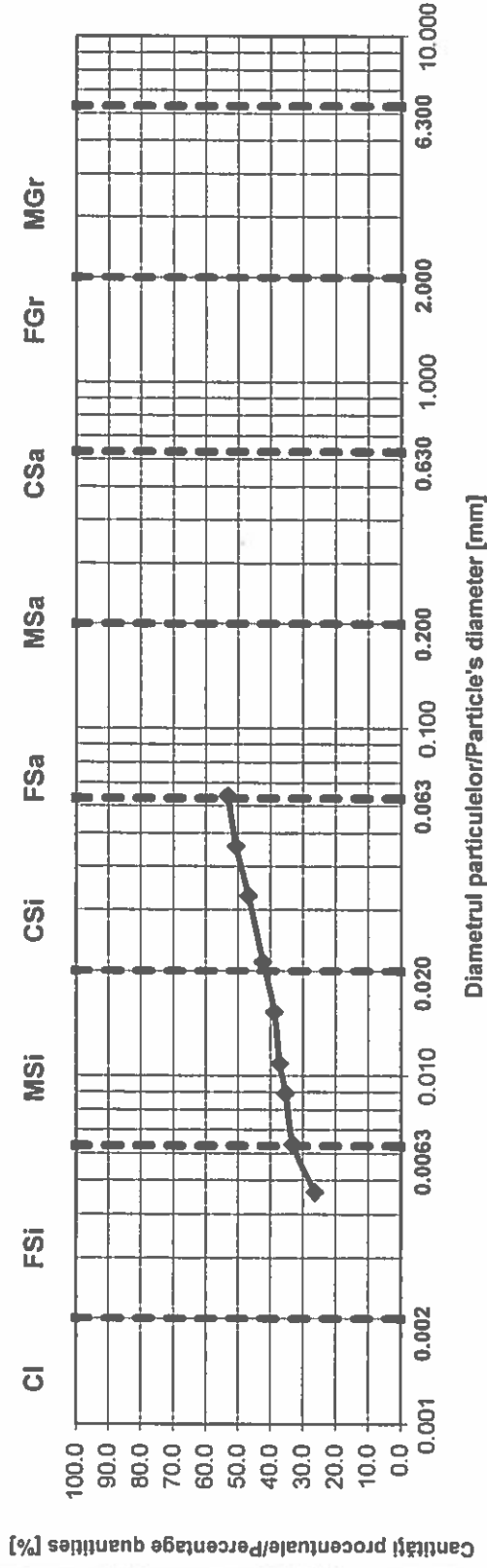
lc = 0.81
lp = 17.5 %

Șef laborator: Ing. Gabriela A.
 Laborant: Corina DUMITRĂ



ANEXA 2

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve

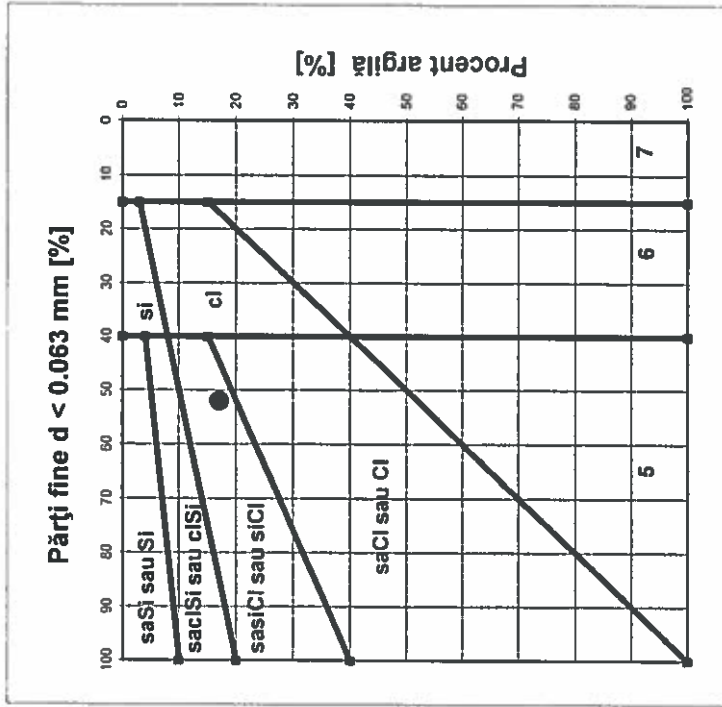
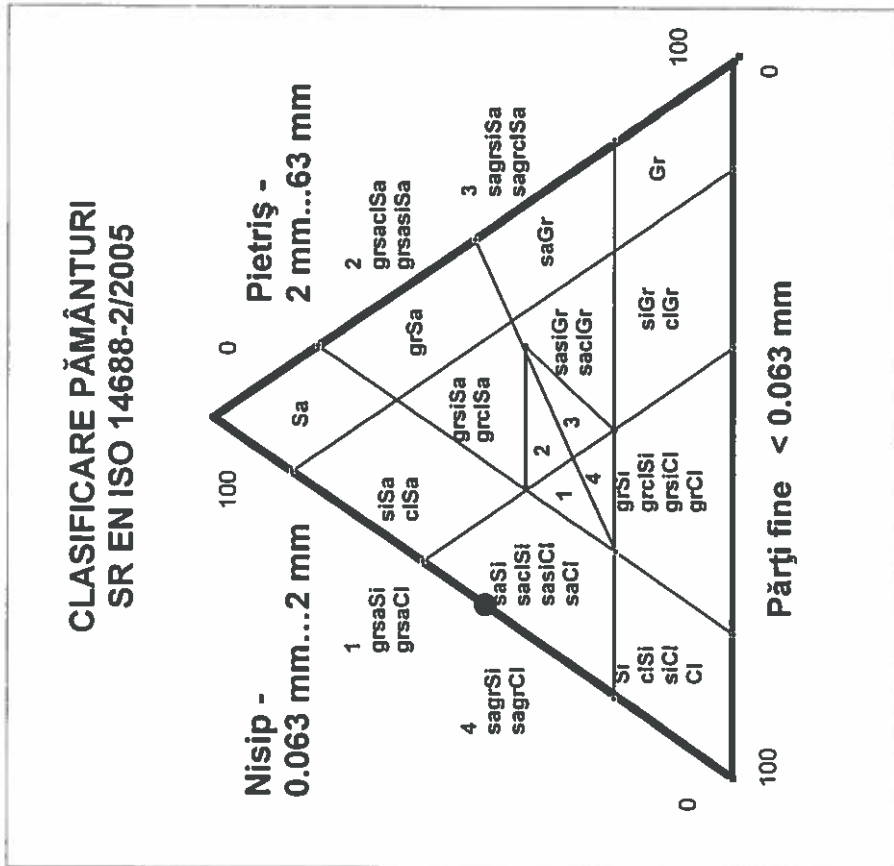


CI -	17 %
FSi -	15 %
MSi -	9 %
CSi -	11 %
FSa -	15 %
MSa -	12 %
CSa -	21 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
CI -	17 %
Si -	35 %
Sa -	48 %
Gr -	0 %

Total	100 %
-------	-------

Pământuri fine	Pământuri grosiere	Pământuri foarte grosiere
CI	Sa	Co
Si	FSa	Bo
FSi	MSa	Lbo
MSi	CSa	
CSi	Gr	
	FGr	
	MGr	
	CGr	
	Nisip	
	Nisip fin	
	Nisip mijlociu	
	Nisip mare	
	Pietriș	
	Pietriș mic	
	Pietriș mijlociu	
	Pietriș mare	

Cal. Aurel Vlaicu, CF 358462
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Proba 1



5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ NISIPOASĂ / SANDY SILTY CLAY - sasiCl

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAN
 Laborant: Corina DUMITRAȘ



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: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274 /B

Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Pr.nr. 140/2021

Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Număr proiect: 140/2021
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Cartier Aurel Vlaicu, având o suprafață de 1.436 mp, conform Extrasului C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462.

Terenul propus spre reglementare se află în afara zonei de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Nădlac, între km 3+911 și km 3+858. Incinta propusă spre reglementare este amplasată integral în zona de protecție a liniei CFR Arad – Periam, între limita de 50,00 m și 100 m din ax linie.

Cea mai apropiată limită de proprietate a incintei studiate (limita estică) este amplasată la 51,10 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
 - extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 42, în subzona In 42c – unități industrial nepoluante, conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale
 - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISct42 - subzonă construcții de cult
- ISc42 - subzonă construcții de cultură
- ISi42 - subzonă construcții de învățământ
- I - zonă unități industriale
 - In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
 - Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte
Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.
Subzonele: LMr42a,b; LMr23
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M
Subzonele: LMr42a,b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Subzonele: LMr42a,b; In42a,b,c; Ip42a,b,c.

În anul 2005 a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C. Procom Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de amplasament se află la limita dintre vechea zonă industrială a Aradului și zona rezidențială cu locuințe colective cu regim mare de înălțime, de factură relativ nouă (anii 1980), dar și cu zone comerț/servicii executate după anii 2000 – 2010. Linia de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, continuând cu Str. Poetului la est, respectiv Calea Aurel Vlaicu la sud, Str. Meșterul Manole la vest și Str. Corbului la nord, delimitează fizic zona industrială veche de zonele rezidențiale care o înconjoară.

Zona industrială s-a dezvoltat începând cu a doua jumătate a sec. XIX, când a fost ianugurată Fabrica de Spirt și Drojdie "Neuman", astăzi deținută de Indagrara Procom. Fabrica se întinde pe o suprafață de 14 ha. Deși mai multe corpuri ale vechii fabrici sunt părăsite, compania își desfășoară activitatea și în prezent, fiind unul dintre producătorii de produse alcoolice din țară. Clădirea fabricii se află pe lista de monumente istorice ale județului Arad, de o importantă valoare arhitecturală. Una dintre cele mai celebre fabrici din Arad, a fost fondată în anul 1851 de frații Neuman. Aceasta era o societate anonimă pe acțiuni, cu scopul de a produce și comercializa băuturi alcoolice. La vremea respectivă, clădirea era una dintre cele mai moderne din sud-estul Europei. Alături de fabrica de spirt, a luat naștere și cea de drojdie și o moară cu aburi foarte performantă (1859). În anul 1948, odată cu venirea comunismului, întreprinderea este naționalizată. În timpul celor 40 de ani de comunism, fabrica de spirt și drojdie continuă într-o pantă ascendentă. După 1990, aceasta primește numele de Indagrara și devine în anul 1997 societate cu capital privat integral. Clădirile fabricii sunt în prezent în stare de degradare, așteptând măsuri tehnice și constructive concrete și, partial, o refuncționalizare.

Retrase de la frontul dinspre Calea Aurel Vlaicu și cu accese carosabile dinspre celelalte artere, pe lângă Indagrara mai funcționează în zona industrială veche spații de producție și depozitare: Piatră Chiș & Chiș, Balan Composites, depozit Agrirom, Romfruit Hyper Distribution, profile galvanizate, etc.

Clădirile zonei industriale (clădirea studiată, apoi fosta Fabrică de napolitane, vechea moară, fosta Fabrică de Spirit și Drojdie), dispuse spre Calea Aurel Vlaicu, sunt în cea mai mare parte părăsite, într-un stadiu vizibil de degradare.

La est de linia de cale ferată, de o parte și de alta a străzii Calea Aurel Vlaicu, au fost construite în anii 1970-1980 blocuri de locuințe cu regim mare de înălțime (P+4 + P+10), necesare angajaților care lucrau în marile întreprinderi ale Aradului, amplasate de-a lungul arterei de circulație, până spre zona gării.

La sud de Calea Aurel Vlaicu s-a dezvoltat în anii 2000 – 2010 o zonă comercială diversificată ca mărime și ofertă de produse, cea mai importantă construcție fiind mall-ul Galleria, în prezent parțial refuncționalizat.

Funcțiunea propusă constituie o extindere a unor funcțiuni similare (blocuri P+4 și P+10) existente la est de linia de cale ferată, de-o parte și de cealaltă a străzii Calea Aurel Vlaicu. Practic, zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent parțial dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului. Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest nu influențează locuințele colective și funcțiunile complementare propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele magistrale de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în intravilan, în vestul Mun. Arad, în cartierul Aurel Vlaicu, la limita acestuia cu Cartierul Gai. Zona propusă spre reglementare, în suprafață de 1.436 mp, este amplasată cu frontul la o arteră majoră a Aradului – Calea Aurel Vlaicu.

Zona este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unor accese carosabile care debușează în artera majoră.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt zone industriale parțial dezafectate.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: zonă industrială dezafectată (fosta Întreprindere Morărit și Panificație/ Armopan, cu spațiu producție, siloz făină, birouri) și zonă tehnico-edilitară (SRM gaze naturale)
- Vest: fosta Fabrică de napolitane, vechea moară, fosta fabrică de spirit și drojdie "Frații Neuman", actuala Indagrara (zonă industrială parțial funcțională – producție produse alcoolice, parțial dezafectată, cu spații de depozitare închiriate, în curs de re-funcționalizare pentru spații birouri, servicii, comerț)
- Sud: linii tramvai, Calea Aurel Vlaicu, sediu Fundația Umanitară "Debora" și incinta Galleria
- Est: zonă aferentă liniilor CFR Arad – Pecica – Nădlac, blocuri de locuințe P+4E și P+10E.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre Calea Aurel Vlaicu, prin intermediul unui drum de acces (CF 321028 Arad, nr. Cad 321028) și al unei platforme carosabile aparținând domeniului public (drum conform CF 351420 Arad).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat, având folosință curți construcții în intravilan, este edificat cu clădiri într-o relativă stare de degradare, terenul liber din jurul construcțiilor fiind acoperit cu vegetație spontană, care degradează parțial elemente de construcție.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,35 NMN și 110,81 NMN.

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

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 4,5 km 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.

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

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare.

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 - 0,4 m
- argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu cărămizie, vârtoasă până la - 1,8 m
- argilă prăfoasă nisipoasă cărămizie, până la - 4,0 m
- stratul continuă sub - 0,4 m

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Recomandări:

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din pământuri coezive, formate din argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate medie. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 0,90$ m de la suprafața actuală a terenului natural.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și $D_f=-2,00$ m este $P_{conv} = 270,00$ kPa.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație în zonă este Calea Aurel Vlaicu (domeniu public al Mun. Arad, înscris în Extras CF 351420 Arad, nr. cad 351420, având categoria de folosință "drum în intravilan"), drum de categoria II, cu prospectul carosabil cuprins între 16 m (la trecerea la nivel cu calea ferată) și 30 m (în zona blocurilor de locuințe). Calea Aurel Vlaicu are 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană dintre sensuri rezervată transportului în comun – linii tramvai și este foarte intens circulată. La trecerea la nivel cu calea ferată, Calea Aurel Vlaicu se îngustează la 2 benzi de circulație pe sens, iar linia de tramvai se află în afara carosabilului, înspre nord, aspecte justificate de rarefierea densității rezidențiale (locuințe individuale ale Cartierului Gai) și a spațiilor de servicii, comerț sau producție.

Calea Aurel Vlaicu este bordată pe ambele părți de alei pietonale generoase și zone verzi.

În vecinătatea amplasamentului reglementat există un acces carosabil din drumul public, aparținând de asemenea domeniului public al Mun. Arad (conform Extras CF 321028 Arad, nr. cad 321028, având categoria de folosință "drum în intravilan"), funcționând ca acces secundar spre fostul Armopan și spre zona de producție/servicii Piatră Chiș & Chiș S.R.L. și acces spre clădiri tehnico-edilitare. Acesta poate asigura inclusiv accesul la terenul studiat.

Zona studiată este străbătută de la nord la sud de liniile de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac și anexe ale acestora. Terenul propus spre reglementare este amplasat în afara zonei de siguranță a CF, dar integral în zona de protecție a căii ferate, între limita de 50,00 m și cea de 100,00 m din axul căii ferate.

În zona studiată, Calea Aurel Vlaicu traversează la nivel linia de cale ferată Arad – Nădlac. Perpendicular Calea Aurel Vlaicu, la km 3+912, există un acces carosabil existent, dispus aproximativ paralel cu linia de cale ferată, dar în afara zonei de siguranță a căii ferate (20 m din ax linie), la min. 20,40 m. Acesta poate asigura accesul carosabil la incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" rutieră și feroviară, "dotări tehnico-edilitare".

Terenul înscris în Extrasul C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462, în suprafață de 1.436 mp, are categoria de folosință **curți construcții în intravilan**, cu funcțiunea notată în CF "construcții industriale și edilitare, anexe". Pentru refuncționalizarea acestor construcții a fost obținută de la Primăria Mun. Arad **Autorizația de construire nr. 847/13.07.2006 "Extindere și amenajare Pensiune turistică S+P+1E+M", beneficiar S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L.**, în vederea amenajării clădirilor existente pentru servicii turistice, proiect având solicitată începerea lucrărilor, cu lucrări de construcție executate parțial, nefinalizate.

Datorită delimitării de către linia de cale ferată a zonei rezidențiale dense de zona industrială, la care contribuie și cvasi-dezafectarea spațiilor industriale dinspre Calea Aurel Vlaicu, se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă. Totuși, zona industrială existentă, înconjurată în totalitate de zone rezidențiale sau de comerț/ servicii, aspect completat de poziția sa bună în cadrul intravilanului localității, poate fi considerată inoportună pe termen lung în zonă și cel mai probabil, cu timpul, spațiile zonei industriale vor fi pe rând refuncționalizate și orientate spre o funcțiune de tip servicii, comerț, locuințe, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Astfel, se va putea asigura o trecere graduală de la zonele rezidențiale la zonele de depozitare și producție încă funcționale în centrul și nordul vechii zone industriale.

Funcțiunea propusă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente adiacent la nord și vest conform PUG aprobat nu influențează funcțiunile propuse, datorită cvasi-dezafectării lor. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de depozitare și producție existente nu produc poluare în defavoarea zonelor rezidențiale datorită distanțelor relativ mari între obiective și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 358462 Arad, și anume o construcție cu funcțiune industrială și edilitară S+P+1 în suprafață construită de 340 mp și desfășurată de 680 mp și o construcție anexă S+P în suprafață construită și desfășurată de 152 mp.

Terenul este proprietatea persoanei juridice S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. Persoana fizică GOMAN MIRCEA, titularul Certificatului de Urbnaism nr. 1361/09.09.2020, a cesionat drepturile și obligațiile ce decurg din acesta, către S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

În Extrasul CF nr. 358462 Arad există înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume drept de servitute de trecere în favoarea parcelei nr. Top 3894/1 din CF 2909-ich. CF 1324/1995.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, în special de-a lungul arterei Aurel Vlaicu
- existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur (7 curse/ zi/ direcție)
- acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, care subtraversează linia ferată Arad – Nădlac.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră, care subtraversează linia ferată Arad – Nădlac.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială, care subtraversează linia ferată Arad – Nădlac.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, care subtraversează linia ferată Arad – Nădlac.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul arterei Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare subterane și aeriene de alimentare cu energie electrică joasă tensiune, care subtraversează și supratraversează linia ferată Arad – Nădlac.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, și anume unități industrie și depozitare parțial dezafectate, în special înspre Calea Aurel Vlaicu. Câteva din aceste clădiri prezintă o valoare semnificativă în zona studiată, este vorba de Fosta Fabrică de spirt și drojdie „Frații Neumann” (Calea Aurel Vlaicu nr. 274-276, la 200 m vest față de amplasamentul studiat), înscrisă pe Lista monumentelor istorice din județul Arad, ce cuprinde monumentele istorice din județul Arad înscrise în Patrimoniul cultural național al României, cu codul AR-II-m-B-00586.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 4,5 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

În zonă există valori de patrimoniu ce necesită protecție (Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann"), însă clădirile fostei fabrici sunt apasate la min. 200 m vest, între obiective existând o construcție P+1 (fosta fabrică de napolitane) și vechea moară, în prezent ambele dezafectate. În zonă există potențial turistic, cu condiția restaurării și refuncționalizării clădirilor monument istoric al fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman". Datorită proximității unor activități de depozitare și producție ale zonei industriale, nu putem considera că zona prezintă un potențial balnear.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la existența în oraș a unei zone industriale, înconjurată complet de zone rezidențiale și zone servicii/ comerț. Totuși, partea sudică, înspre Calea Aurel Vlaicu a zonei industriale, este cvasi-dezafectată. Aceasta contribuie la perpetuarea unei stări de neglijență, completată cu lipsa de igienă atât a spațiului public, cât și a interioarelor clădirilor/ incintelor, pentru unui front de clădiri în mare parte valoroase (Fosta Fabrică de spirt și drojdie "Frații Neumann" – monument istoric, fosta moară). Din acest motiv, considerăm benefică inițiativa beneficiarului de a refuncționaliza una dintre clădirile care compun frontul stradal, respectiv construcția cea mai apropiată de zona locuințelor colective ale Cartierului Aurel Vlaicu.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din Mun. Arad nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din contră, investiția este binevenită pentru a dezvolta o zonă cu un aspect dezolant în prezent. O astfel de investiție are capacitatea de a deschide calea spre continuarea asanării zonei și atingerii maximului său de potențial, ținând cont în special de valoroasele clădiri istorice din apropiere, aparținând fostei fabrici de spirt și drojdie "Frații Neuman". Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, adaptând prevederi ale PUG aprobat la potențialul situației și pieței imobiliare reale. Este cel mai probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc.

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

Nu au fost înregistrate observații sau 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

Pentru acest amplasament, anterior prezentului P.U.Z. – în anul 2005 – a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C. Procom Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

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

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 42 conform PUG aprobat. Prevederile PUG Arad UTR 42 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale
 - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct42 - subzonă construcții de cult
 - ISc42 - subzonă construcții de cultură
 - ISi42 - subzonă construcții de învățământ
 - I - zonă unități industriale
 - In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
 - Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
- Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială vest.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte
 - Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Interdicții temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.
 - Subzonele: LMr42a,b; LMr23
- Înălțimea construcțiilor: P, P+1, P+2, P+2+M
 - Subzonele: LMr42a,b; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c
- Parcaje

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp; un loc de parcare de 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp; un loc de parcare de 150 mp

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100% - Subzonele: LMr42a,b; In42a,b,c; Ip42a,b,c.

Pentru terenul studiat a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, care a reglementat funcțiunea servicii turistice. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ nu se integrează în prevederile PUD aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Propunerile vor avea în vedere afectarea minimă a zonei verzi cuprinsă între carosabilul străzii Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al parcelelor de la nord de artera de circulație, prin menținerea ca acces carosabil a drumului care debușează în Calea Aurel Vlaicu și extinderea platformei necesară accesului până în dreptul incintei reglementate.

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 argile prăfoase nisipoase. Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces este înscris în Extrasul CF 351420 Arad, nr. cad 351420 și Extras CF 321028 Arad, nr. cad 321028, aparținând domeniului public al Mun. Arad. Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Terenul sistematizat în incintă va fi ridicat până la cota subsolului existent al clădirii C2, fiind propuse o rampe în vederea asigurării accesului în incintă, dar și la subsolul cu parcaje amenajate.

Accesul din/ înspre Calea Aurel Vlaicu (existent) este amplasat la km 3+912 al liniei cale ferată Arad – Nădlac. Atât drumul de acces existent, cât și platforma carosabilă până la frontul terenului studiat, sunt amplasate în afara zonei de siguranță a căii ferate, dar în zona de protecție a liniei CF.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unui drum perimetral construcției propuse și a parcajelor necesare, prin racordul drumului din incintă propus la platforma existentă/ propusă spre modernizare de pe domeniul public (Extrase CF 351420 și 321028 Arad).

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

Circulația interioară în incintă:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare drum acces carosabil la parcaje
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcajele necesare vor fi amenajate astfel:

- 4 parcaje pentru spații comerciale/ servicii care vor fi amenajate pentru 4 dintre apartamentele rezultate, care vor fi amenajate pe platforma beton existentă pe domeniul public înscrisă în Extrasul CF nr. 351420 și 321028 Arad, prin încheierea unui contract cu administratorul domeniului public pentru utilizarea celor 4 locuri parcare
- cca. 7 – 9 parcaje la subsolul clădirii, cu rampă de coborâre
- cca. 21 locuri parcare la sol, în incintă, la cota superioară a subsolului (CTS)
- în funcție de numărul de apartamente care va rezulta la faza DTAC, necesarul suplimentar de locuri parcare pentru alocarea a 1,5 locuri/ unitate locativă va fi asigurat prin utilizarea unor echipamente mecanice pentru parcaje suprapuse sau prin achiziționarea/ închirierea unor suprafețe adiacente incintei, în vederea amenajării parcajelor necesare

Structura rutieră pentru realizarea parcajelor nou propuse va avea stratul de uzură realizat din pavaj, beton sau îmbrăcămintă asfaltică.

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

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

Se propune modificarea funcțiunii existente a zonei, din "servicii turism" (conf. PUD aprobat) în "locuințe colective" și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă locuințe colective și funcțiuni complementare** (comerț, servicii, birouri, etc.), cu platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise zonei sunt servicii turism de tip Airbnb.**

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- supraetajare construcții existente S+P, S+P+I, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er
- extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente

b) dotări tehnico-edilitare

c) sistematizarea verticală a terenului

d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, alei pietonale

e) platformă gospodărească

f) împrejmuire teren

g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 50.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racorduri la rețelele de utilități și amenajarea, modernizarea și extinderea platformei carosabile existente dinspre Calea Aurel Vlaicu, modernizarea accesului carosabil existent.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 1.436 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform ultimei Autorizații de construire obținute) în **zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare** și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente. Se estimează un număr minim de 15 apartamente, respectiv maxim 28 apartamente cu 1 + 4 camere. Din acest număr de apartamente, minim 1, respectiv maxim 4 apartamente vor fi destinate funcțiunilor complementare sau admise cu condiții. Numărul exact al acestora se va stabili la faza DTAC, în funcție de potențialul clădirilor existente, propuse spre modificare, dar și de numărul de parcaje ce poate fi asigurat în incintă și în imediata apropiere a acesteia.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului. Construcții propuse:

A. Locuințe colective S+P+2E+Er

Sc = max. 574 mp

Sd = max. 2.297 mp (exclusiv subsoluri)

Clădirile existente vor fi supra-etajate până la regimul de înălțime S+P+2E+Er și extinse cu construcții S+P+2E+Er, în vederea amenajării unor apartamente rezidențiale având suprafețe și nivel de confort optim. În clădirea rezultată pot fi amenajate spații comerciale sau de prestări servicii, ca funcțiune complementară locuirii (a fost estimat ca oportun un număr de 4 apartamente pentru funcțiuni comerciale).

Împrejmuirea existentă a terenului, amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, poate fi recondiționată sau re-construită și va avea înălțimea maximă 2,20 m.

În jurul locuințelor colective propuse se vor realiza alei pietonale.

Se va asigura între 1 și 1,5 locuri parcare/ unitate locativă pe proprietatea privată. Parcajele vor fi amenajate preponderent perimetral terenului disponibil, dar și la subsolul clădirii C2 existente. În situația asigurării numărului maxim de locuri parcare/unitate locativă, și anume 1,5 locuri/apartament, se va permite amenajarea a până la 4 locuri parcare pe platforma carosabilă care asigură accesul la incintă (domeniu public), aferente apartamentelor destinate funcțiunilor complementare sau admise cu condiții.

Zona liberă din jurul locuințelor colective, având o pondere de minim 25,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde, incluzând suprafețe compensatorii (20% din suprafața parcajelor inierbate, zone verzi pe terasele peste subsolul clădirii C2 și pe terasele aferente etajelor retrase).

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1.436 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus			
		mp	%	mp		%	
01.	Zonă comerț, servicii (turism)	1.436	100	-	-	-	-
02.	Zonă locuințe colective S+P+2E+Er propusă și funcțiuni complementare	-	-	574		40,00	
03.	Carosabile și parcaje	-	-	588		40,95	
04.	Platformă gospodărească	-	-	15		1,04	
05.	Zone verzi amenajate, din care:	-	-	în S teren	în S const.	în S teren	în S const.
	- zone verzi amenajate la sol			144	-	10,00	-
	- 20% din suprafață parcaje inierbate			50	-	3,48	-
	- terase parțial amenajate ca zone verzi			65	-	4,53	-
	- terase etaj retras amenajate ca zone verzi (nu sunt amenajate la sol)			-	100		6,96
	Total zone verzi, inclusiv terse verzi	-	-	359		25,00	
5'	Zone verzi amenajate în jurul clădirilor, ocupând suprafață la nivelul terenului/ CTS	-	-	259		18,04	
TOTAL GENERAL		1.436	100	1.436		100	

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 50.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă industrie conform PUG, parțial dezafectată	11.419	22,84	11.419	22,84
02.	Zonă instituții publice și servicii, comerț	8.595	17,19	7.159	14,31
03.	Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare	894	1,79	2.330	4,66
04.	Zonă tehnico-edilitară	371	0,74	371	0,74
05.	Garaje metalice aferente locuințelor colective	600	1,20	600	1,20
06.	Zonă terasamente și dotări CFR	4.380	8,76	4.380	8,76
07.	Platforme parcaje, alei pietonale	7.705	15,41	7.717	15,43
08.	Carosabile, terasament tramvai	9.423	18,84	9.423	18,84
09.	Zone verzi amenajate	6.613	13,23	6.601	13,20
TOTAL GENERAL		50.000	100	50.000	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	34,26 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,92	1,60

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 358462 Arad, nr. cad 358462	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er, respectiv max. 16,50 m la coamă (127,50 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (111,00 NMN). Cota generală a termenului sistematizat va fi considerată cota superioară a subsolului corpului C2 existent (111,00 NMN), terenul natural din jur urmând să fie ridicat până la această cotă (cca. 70 cm).

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Pe teren există clădirea principală (C1), amplasată la frontul stradal, ocupând cea mai mare parte a acestuia. În incintă, alipită și perpendiculară pe aceasta, există o a doua construcție (C2, autorizată, cu lucrări de execuție începute, nefinalizate), formând un ansamblu în forma literei "T". Se propune supra-etajarea clădirilor existente și extinderea acestora înspre est, vest sau nord.

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CF. La faza PUZ este propusă pentru incinta reglementată o zonă de constructibilitate maximă, în cadrul căreia vor fi amplasate, la faza DTAC + PT, viitoarele construcții. Acest perimetru maxim de constructibilitate este amplasat între pozițiile kilometrice 3+897 și 3+871, la minim 58,80 m față axul căii ferate și maxim 90 m din axul liniei CF.

Terenul de amplasament are o formă neregulată, relativ trapezoidală. Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Calea Aurel Vlaicu) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja
- spre limita vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate
- spre limita estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita nordică de proprietate: la min. 4,00 m față de limita de proprietate.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: S+P+2E+Er, respectiv max. 16,50 m la coamă (127,50 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (111,00 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. 1,60

3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 25,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse, parțial pe latura nordică a incintei și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor, astfel încât să poată fi alocat min. 2,00 mp/ locatar (estimat 65 locatari).

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări:

- zone verzi amenajate la nivelul solului (144 mp, respectiv 10 % din total teren)
- zone verzi în proporție de 20% din cadrul parcajelor înierbate propuse (50 mp, respectiv 3,48%)
- terase peste subsol parțial amenajate ca zone verzi (65 mp, respectiv 4,53 %)
- terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi (100 mp, respectiv 6,96 %).

Total zonă verde în calcul suprafață teren: 259 mp, respectiv 18,04 %.

Total zonă verde în calcul suprafață teren și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor: 359 mp, respectiv 25,00 %.

Documentația de urbanism a parcurs etapa 2 de consultare a CTATU (Raportul Informării publicului etapa 2 nr. 24438/31.05.2022) și parțial cea de avizare cu mult anterior emiterii Hotărârii CLM 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, astfel că documentația a urmat parcursul legal existent la data respectivă.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată (la sol și terase verzi) se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 359 mp), astfel:

- min. 7 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

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

3.6.2. Canalizare menajeră

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

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

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

Apele uzate 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 amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu.

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

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, dispuse pe partea nordică a Str. Calea Aurel Vlaicu.

Se va executa un branșament la rețeaua existentă de gaze naturale pentru noii consumatori, care se va executa în afara zonei de siguranță, dar în zona de protecție a liniei de cale ferată.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

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

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

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

3.6.7. Gospodărie comunală

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

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai paralelă cu Calea Aurel Vlaicu, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 120 m spre vest și cca. 500 m spre est).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1 (conform HGR 525/1996 Anexa 5) + max. 1,5 locuri parcare (garare)/ unitate locativă, după cum a fost solicitat prin Adresa nr. 24438/31.05.2022 a Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a Primăriei Mun. Arad. Parcajele necesare vor fi amenajate orientativ astfel:

- 4 parcaje pentru spații comerciale/ servicii care vor fi amenajate pentru 4 dintre apartamentele rezultate, care vor fi amenajate pe platforma beton existentă pe domeniul public înscrisă în Extrasul

CF nr. 351420 și 321028 Arad, prin încheierea unui contract cu administratorul domeniului public pentru utilizarea celor 4 locuri parcare

- cca. 7 – 9 parcaje la subsolul clădirii, cu rampă de coborâre
- cca. 21 locuri parcare la sol, în incintă, la cota superioară a subsolului (CTS)
- în funcție de numărul de apartamente care va rezulta la faza DTAC, necesarul suplimentar de locuri parcare pentru alocarea a până la 1,5 locuri/ unitate locativă va fi asigurat prin utilizarea unor echipamente mecanice pentru parcaje suprapuse sau prin achiziționarea/ închirierea unor suprafețe adiacente incintei, în vederea amenajării parcajelor necesare.

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 – Calea Aurel Vlaicu – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

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

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Deși este amplasat într-o zonă cu destinație industrie conform PUG aprobat, terenul studiat are o situație particulară:

- este situat în sud/ sud-estul zonei, cu frontul stradal la Calea Aurel Vlaicu, în imediata apropiere a blocurilor de locuințe P+10E amplasate de-o parte și de alta a Str. Calea Aurel Vlaicu, la cca. 110 m ÷ 125 m
- în 2005 a fost elaborată documentația Plan Urbanistic de Detaliu "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006, beneficiar S.C. Prodcom Andante S.R.L., elaborator S.C. Pro Urban S.R.L, reglementându-se la acea dată funcțiunea dominantă pentru acest teren **servicii turism**. Funcțiunea solicitată prin prezentul PUZ (zonă locuințe colective) nu se integrează în prevederile PUD aprobat.
- terenurile imediat învecinate sunt ocupate cu funcțiunea servicii (fostul Armopan, la nord) sau sunt dezafectate (la vest – clădire administrativă, cu frontul la Calea Aurel Vlaicu, cu terenul aferent

acoperit cu vegetație spontană, având vechiile construcții desființate sau, spre limita nordică de proprietate – în ruină)

- cea mai apropiată unitate de depozitare/ servicii/ producție activă este amplasată la 75 m nord
- zona de amplasament este înconjurată de zone rezidențiale cu regim mare de înălțime spre est, respectiv regim mic de înălțime spre nord, sud și vest, în mijlocul cărora se află o zonă industrială cândva activă, în prezent parțial dezafectată, a cărei șansă de revitalizare este refuncționalizarea adaptată la funcțiunile dominante din această zonă a municipiului.

Luând în calcul aceste considerente, nu sunt necesare perdele de protecție în jurul terenului reglementat pentru locuințe colective, acesta fiind înconjurat pe o rază de min. 75 m de spații servicii, drumuri, cale ferată, clădiri dezafectate având terenul eliberat de construcțiile în stare avansată de ruină.

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

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există bunuri de patrimoniu, și anume clădiri ale Fostei Fabrici de spirt și drojdie "Frații Neumann"). Acestea se află pe lista monumentelor istorice a jud. Arad. În zonă există potențial turistic, cu condiția restaurării și refuncționalizării clădirilor monument istoric al fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman". Propunerea de re-funcționalizare a uneia dintre clădirile abandonate ale frontului stradal de-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu, în vechea zonă industrială poate fi considerată un prim pas de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

Datorită vecinătății spre nord a unor unități producție încă active, putem considera că zona nu deține suficiente surse ce ar putea constitui potențial balnear. Existența clădirilor monument istoric ale fostei Fabrici de spirt și Drojdie "Frații Neuman" conferă un real potențial turistic zonei, ce ar putea atrage un flux mare de oameni, cu condiția restaurării, renovării și punerii lor în valoare.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru industrie, înconjurată la nord, est și vest de zone rezidențiale, iar la sud de zone comerț, servicii. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru servicii și funcțiune rezidențială, care să se susțină reciproc. Amenajarea zonei de locuințe colective în continuarea celor existente la est de linia de cale ferată, de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, va revitaliza zona și funcțiunile complementare necesare și va crea premise pentru dezvoltarea în această direcție a unei zone amplasată relativ central în Mun. Arad.

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

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește acces carosabil existent (domeniu public) poziționat 25 m lateral terenului studiat, se studiază oportunitatea sau necesitatea înscrierii în Extrasul CF 321028 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 358462 Arad (teren reglementat prin prezentul PUZ). De asemenea, este propusă modernizarea și extinderea platformei carosabile existente între drumul de acces, aleea pietonală și incinta studiată, astfel încât să poată fi asigurat un acces cât mai facil la teren și la parcajele amenajate pe proprietatea privată.

În ceea ce privește existența în vecinătate a unor clădiri destinate industriei, parțial dezafectate, o parte dintre ele fiind înscise pe lista de monumente ale Jud. Arad, dar aflate într-o stare tehnică mediocră, aspect care depreciază calitatea zonei, putem aprecia că acest prim pas, de recondiționare și refuncționalizare a uneia dintre clădirile care compun frontul spre Calea Aurel Vlaicu, precum și modernizarea și igienizarea zonei de amplasament aferentă, va constitui un impuls pentru continuarea acestui demers și va atrage noi investitori în zonă.

Disfuncționalitatea privind existența în zonă a liniei de cale ferată Arad – Pecica – Nădlac, care perturbă periodic fluența traficului datorită rutelor zilnice Arad – Nădlac și retur, nu are, momentan, o soluție de rezolvare, ținând cont că numărul de curse zilnice este redus (Nădlac este punct terminus al liniei), iar acesta nu justifică (cel puțin pe termen mediu) realizarea unei noi soluții de trecere peste calea ferată.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- liniile CFR Arad – Pecica – Nădlac, de interes județean
- strada Calea Aurel Vlaicu și linii tramvai (Extras CF 351420 Arad), drum de acces din Calea Aurel Vlaicu (Extras CF 321028 Arad), de interes local
- dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local
- servicii evidența populației, de interes județean

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

- modernizare platformă carosabilă la vest de drumul de acces din Calea Aurel Vlaicu și extindere în vederea asigurării accesului auto la teren
- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Calea Aurel Vlaicu – drum conform CF 351420 Arad și drum de acces înscris în CF 321028 Arad), terenuri proprietate privată de interes județean (linii cale ferată Arad – Nădlac) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

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

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

3.9.2. Circulația terenurilor

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se adaptează la prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad (aprobat în 1995) referitoare la intravilanul localității, ținând cont de situația actuală a zonei. Prevederile actualului PUG propun funcțiunea **locuire colectivă și funcțiuni complementare** într-o zonă amplasată în vecinătatea altor locuințe colective, dar cu regim mare de înălțime (blocuri P+10 E existente la est de calea ferată, la cca. 125 m față de amplasamentul studiat). Situaarea terenului propus spre reglementare în cadrul unui front aproape continuu de clădiri de producție dezafectate poate crea premisele re-funcționalizării zonei, în concordanță cu situația actuală economico-socială a zonei și a municipiului.

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

- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- modernizare și extindere pentru acces auto a platformei existente între drumul de acces dinspre Calea Aurel Vlaicu și frontul stradal al terenului studiat
- funcțiune locuire colectivă și funcțiuni complementare.

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

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv ale cartierului Aurel Vlaicu și Mun. Arad, asigurând un prim pas în revitalizarea unei zone cu un potențial ignorat până în prezent.

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

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

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

Întocmit:

Urbanism:

arh. Doriana BALOGH

UR:DE

Instalații sanitare exterioare:

ing. Petru TĂTAF

Instalații electrice exterioare:

ing. Florin ȘANDRU

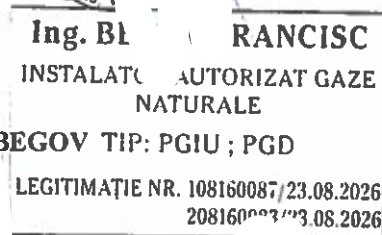
Instalații gaze naturale:

ing.

BEGOV TIP: PGIU ; PGD

Drumuri și sistematizare verticală:

ing. Alexandru FRUJA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 42 AFERENT "MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

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.

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

- o modificarea funcțiunii existente a zonei conform PUG Mun. Arad aprobat, din "industrie și depozitare" în "locuințe colective", dar și a funcțiunii reglementate prin PUD "Amenajare pensiune turistică", aprobată prin HCLM Arad nr. 14 din 19.01.2006
- o reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe colective regim de înălțime S+P+2E+Er și funcțiuni complementare

Zona studiată are suprafața de 50.000 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- o racorduri la rețelele de utilități existente
- o amenajarea, modernizarea și extinderea platformei carosabile existente dinspre Calea Aurel Vlaicu
- o modernizarea accesului carosabil existent dinspre Calea Aurel Vlaicu

Incinta studiată are suprafața de 1.436 mp conform CF nr. 358462 Arad, nr. cad 358462. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din industrie/edilitare și comerț (magazin de prezentare conform Extras CF) și servicii turism (conform PUD aprobat și Autorizației de construire nr. 847/13.07.2006 "Extindere și amenajare Pensiune turistică S+P+1E+M", beneficiar S.C. PROD COM ANDANTE S.R.L., obținute) în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare și armonizarea acestora cu funcțiunile și volumetriile existente. Se estimează un număr de cca. 24 ÷ 28 apartamente cu 1 ÷ 4 camere.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este locuire colectivă în regim de înălțime S+P+2E+Er.

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

Funcțiunea admisă cu condiții zonei este alimentație publică de mici dimensiuni.

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. 1361/09.09.2020**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public nr. 34818/Z1/31.05.2022**:

- 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 se respecte documentația, avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1361 din 09.09.2020
- 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
- pentru realizarea accesului nu se permite tăierea nici unui copac
- în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 7371/13.05.2022**:

- 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 E-Distribuție Banat nr. 10515810/03.08.2022**:

- în zonă există LEA 0,4 kV ce nu aparțin E-Distribuție Banat S.A.
- se vor respecta ordinele 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
- se interzice executarea săpăturilor de distanțe mai mici de 1,00 m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice
- este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de traseul Les existent, dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora
- toate săpăturile se vor executa manual pe traseul Les existent

- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent Les 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de min. 0,60 m conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria C, D, E pericol de incendiu): balcon, fereastra (deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV existent, va fi 1,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6,00 m, conform PE 106/2003
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal (apropiere) între conducta subterană de apă și Les 0,4 kV existentă va fi de min. 0,50 m (0,60 m pt. adâncimi > 1,50 m de pozare a conductei de apă), conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată în plan vertical (intersecție) între conducta subterană de apă propusă și Les 0,4 kV existent va fi de min. 0,25 m, conf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stâlp LeA 0,4 kV sau orice element al prizei de pământ (apropiere, traversare) să fie min. 2,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța de siguranță măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stâlpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stâlpului (PE 106/2003)
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal la apropiere, între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă și Les 0,4 kV existent va fi min. 0,60 m. Distanța de apropiere se va mări la 1,50 m dacă Les 0,4 kV existent este protejată în tub, conf. NTE 007/08/00
- distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de gaz (traversare, apropiere) propusă a se construi și fundația celui mai apropiat stâlp al LEA 0,4 kV existent sau orice element al prizei de pământ, va fi de 5,00 m, conf. PE 106/2003
- distanța minimă de siguranță măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV existentă este înălțimea stâlpului existent în zonă, conf. PE 106/2003.

Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare nr. 18806/13.12.2022 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 de canalizare a Mun. Arad și încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
 - Apele pluviale potențial impurificate de la platformele de circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare menajeră a orașului și 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 reduce)
- 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:
 - vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil către drumul de acces
 - deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere
 - deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului
 - se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor
 - deșeurile inerte rezultate din 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:
 - Nu se vor arde miriștile, stuful, tufărișurile sau vegetația ierboasă
 - În conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, respectându-se un procent minim de spațiu verde de 2 mp/locuitor. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafețe de 144 mp spațiu verde, reprezentând o pondere de cca. 10% din suprafața totală reglementată
 - Pentru parcare a autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare în interiorul parcelelor, pentru a nu fi afectat domeniul public, în vederea respectării prevederilor Anexei 5 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regula menului General de Urbanism
 - Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor
 - Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se va respecta **Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 161/09.11.2022 emisă de DSP Arad:**

- Respectarea prevederilor cap. VII – Concluzii din Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației nr. 278/20.10.2022, efectuat de S.C. Impact Sănătate S.R.L. - Iași

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 32487/12.12.2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a adatelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă 127,50 NMN (CTN 111,00 NMN + 16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei, care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile
- Organizarea de șantier/ macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita Avizul AACR ulterior
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea pe teren a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite
- prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire
- obligația beneficiarului de a înștiința viitorii chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.N.C.F. "CFR" S.A. București, S.R.C.F. Timișoara NR. 75-ALG-2022/07.09.2022:**

- beneficiarul va respecta prevederile Ordinului MTIC nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF "CFR" S.A. nr. 79/2022, având obligația obținerii Avizului MT – CNCF "CFR" S.A. București (Aviz CFR). Documentația se va înainta pentru obținerea avizului CFR numai după ce se va completa conform adresei nr. 1/7/00/06 a MTCT (completare a adresei nr. 1/3859/2001 a MLPTL) care se anexează în copie xerox la prezentul aviz SRCF, iar planul de situație anexat documentației este vizat spre neschimbare de către Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru – Divizia Tehnică
- beneficiarul va respecta prevederile O.U.G. nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a O.U.G. nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20,00 m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice, este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare, cu restricțiile aferente, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii
- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR; se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice se pot amplasa construcții doar cu acordul deținătorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță și zonei de protecție a căii ferate, după caz
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:
 - o nu se vor amplasa depozite de deșeuri, gropi de gunoi menajer, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și a pânzei freatice și nu se vor menține organizări de șantier abandonate, cu utilaje

- degradate, construcții degradate, instalații care ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară
 - nu se vor depozita materiale și nu se vor înființa plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - nu se vor utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
 - nu se vor efectua lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta axului căii ferate) nu este recomandată, de aceea se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată, pe cât posibil. Această amplasare presupune că zona de dărâmături din jurul clădirilor, în cazul catastrofal, de prăbușire a construcțiilor, nu se va suprapune peste zona de siguranță a căii ferate, care obligatoriu nu trebuie să fie afectată
- la faza de proiectare DTAC pentru obținerea Autorizației de construire, se va solicita aviz SRCF privind amplasarea construcțiilor de orice fel pe zona de protecție a căii ferate publice:
 - drumurile proiectate pentru asigurarea accesului în zonă
 - amplasarea construcțiilor
 - rețele de utilități
- sistematizarea verticală a terenului se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre calea ferată
- se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică)
- pentru amplasamentele propuse de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, S.R.C.F. Timișoara nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică, acestea amplasându-se pe propria răspundere a beneficiarului
- conform OMT nr. 411/2021 se impune amplasarea (dacă este cazul) de panouri fonoabsorbante de către dezvoltator/beneficiar, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu
- nu vor fi afectate elementele infrastructurii feroviare, se va asigura protecția instalațiilor CF din zona lucrărilor, dacă situația o impune
- se va avea în vedere corelarea reglementărilor privind organizarea rețelei stradale și acceselor tratate în prezenta documentație, cu celelalte documentații PUZ propuse pe zona de protecție CFR și pentru care s-a emis aviz SRCF.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul C.N.C.F. "CFR" S.A. București, S.R.C.F. Timișoara NR. 18-ALG-2023/21.02.2023:**

- beneficiarul va respecta prevederile nr. 107/2022 de modificare și completare a O.U.G. nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999, prin care se stabilește că, în limita a 20,00 m, măsurați de o parte și de alta a axului căii ferate publice, este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare, cu restricțiile aferente, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului. În situația în care în zona de siguranță CFR sunt terenuri proprietate privată, CFR poate iniția exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

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.

Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CF. La faza PUZ este propusă pentru incinta reglementată o zonă de constructibilitate maximă, în cadrul căreia vor fi amplasate, la faza DTAC + PT, viitoarele construcții. **Acest perimetru maxim de constructibilitate este amplasat între pozițiile kilometrice 3+897 și 3+871, la minim 58,80 m față axul căii ferate și maxim 90 m din axul liniei CF.**

Limita de proprietate la frontul stradal este înspre Str. Calea Aurel Vlaicu (la sud). Terenul studiat are forma neregulată, relativ trapezoidală.

- construcțiile existente propuse pentru supra-etajare și amenajare locuințe colective sunt amplasate la aliniamentul la frontul stradal – se va menține
- spre limita laterală vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita laterală estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita nordică de proprietate: min. 4,00 m față de limita de proprietate

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre străzi și accese existente, astfel încât să fie evitate puncte conflictuale în trafic prin adăugarea de noi accese.

Lucrările rutiere propuse constau în principal din următoarele:

- modernizare acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu pe teren înscris în CF 321028 Arad, nr. cad 321028, aflat în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Nădlac, dar în cadrul zonei de protecție a acesteia
- modernizare și extindere platformă carosabilă existentă între drumul de acces și parcela studiată
- realizare parcaje necesare pe domeniul privat
- accese pietonale

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

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

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public.

Limita perimetrului de construibilitate maxim propus va fi în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Nădlac, măsurată la 20 m din ax linie CF, și anume între pozițiile kilometrice 3+897 și 3+871, la minim 58,80 m față axul căii ferate și maxim 90 m din axul liniei CF.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Clădirea existentă cea mai apropiată de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu este amplasată la fontul stradal. Se va menține acest aliniament.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- spre limita laterală vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita laterală estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii), respectiv la min. 58,80 m față de axul liniei de cale ferată
- spre limita nordică de proprietate: min. 4,00 m față de limita de proprietate

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura exclusiv pe terenuri aparținând exclusiv domeniul public, prin intermediul accesului existent, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Drumul de acces este înscris în Extrasul CF nr. 321028 Arad, nr. Cad 321028.

Accesul din/ înspre Calea Aurel Vlaicu (existent) este amplasat la km 3+912 al liniei cale ferată Arad – Nădlac. Atât drumul de acces existent, cât și platforma carosabilă până la frontul terenului studiat, sunt amplasate în afara zonei de siguranță a căii ferate, dar în zona de protecție a liniei CF.

Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a construcțiilor se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor.

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **S+P+2E+Er**, respectiv **max. 16,50 m la coamă (127,50 NMN)**, considerate față de cota $\pm 0,00$ (111,00 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. 1,60**

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

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

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1 (conform HGR 525/1996 Anexa 5) + max. 1,5 locuri parcare (garare)/ unitate locativă, după cum a fost solicitat prin Adresa nr. 24438/31.05.2022 a Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a Primăriei Mun. Arad. Parcajele necesare vor fi amenajate orientativ astfel:

- 4 parcaje pentru spații comerciale/ servicii care vor fi amenajate pentru 4 dintre apartamentele rezultate, care vor fi amenajate pe platforma beton existentă pe domeniul public înscrisă în Extrasul CF nr. 351420 și 321028 Arad, prin încheierea unui contract cu administratorul domeniului public pentru utilizarea celor 4 locuri parcare
- cca. 7 – 9 parcaje la subsolul clădirii, cu rampă de coborâre
- cca. 21 locuri parcare la sol, în incintă, la cota superioară a subsolului (CTS)
- în funcție de numărul de apartamente care va rezulta la faza DTAC, necesarul suplimentar de locuri parcare pentru alocarea a până la 1,5 locuri/ unitate locativă va fi asigurat prin utilizarea unor echipamente mecanice pentru parcaje suprapuse sau prin achiziționarea/ închirierea unor suprafețe adiacente incintei, în vederea amenajării parcajelor necesare.

Spații verzi și plantate

Documentația de urbanism a parcurs etapa 2 de consultare a CTATU (Raportul Informării Publicului etapa 2 nr. 24438/31.05.2022) și parțial cea de avizare cu mult anterior emiterii Hotărârii CLM 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, astfel că documentația a urmat parcursul legal existent la data respectivă.

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

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări:

- zone verzi amenajate la nivelul solului (144 mp, respectiv 10 % din total teren)
- zone verzi în proporție de 20 % din cadrul parcajelor înierbate propuse (50 mp, respectiv 3,48 %)
- terase peste subsol parțial amenajate ca zone verzi (65 mp, respectiv 4,53 %)
- terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi (100 mp, respectiv 6,96 %).

Total zonă verde în calcul suprafață teren: 259 mp, respectiv 18,04 %.

Total zonă verde în calcul suprafață teren și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor: 359 mp, respectiv 25,00 %.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 359 mp), astfel:

- min. 7 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

Împrejmuiuri:

Terenul reglementat este în prezent împrejmuit. Împrejmuirea existentă a terenului, amplasată pe limitele de proprietate ale parcelei, poate fi recondiționată sau re-construită și va avea înălțimea maximă 2,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Er "Lc 42a" (aferent UTR nr. 42).

Subunități:

Cc 42a – drum acces existent

Pc 42a – zonă platformă carosabilă existentă

P 42a – zonă parcaje locuire colectivă și funcțiuni complementare

SP 42a – zone verzi amenajate propuse

PG 42a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

PRcfr 42 – zonă de siguranță a liniei de cale ferată

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Er.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi și loc de joacă pentru copii
- birouri meserii liberale, servicii, comerț (funcțiuni complementare locuirii)

2.3. Utilizări permise cu condiții

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

2.4. Utilizări interzise

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

2.5. Interdicții temporare

Nu se vor realiza nici un fel de construcții în zona de siguranță de 20 m dreapta-stânga căii ferate Arad – Nădlac, măsurată din axul liniei.

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. I "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 Lc 42a – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+2E+Er (S = 1.436 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,60
- Regim maxim de înălțime S+P+2E+Er
- Spațiu verde minim 25 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată pe domeniul privat

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (Lc 42a)

Funcțiuni permise:

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

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire colectivă cu regim de înălțime: S+P+2E+Er, cu înălțimea maximă de 16,50 m la coamă (127,50 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (111,00 NMN)

Regim de aliniere:

- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:
- aliniamentul la frontul stradal (spre Calea Aurel Vlaicu) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja
- spre limita vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate
- spre limita estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii)
- spre limita nordică de proprietate: min. 4,00 m față de limita de proprietate

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut min. 1 ÷ max. 1,5 locuri parcare (garare)/unitate locativă pe terenul privat, suplimentate de cca. 4 parcaje amenajate pe platforma de acces existentă pe domeniul public, pentru unitățile spații comerciale/ servicii propuse ca funcțiuni complementare locuirii

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 25,00%, incluzând suprafețe compensatorii (20% din suprafața parcajelor înierbate, zone verzi pe terasele peste subsolul clădirii C2 și pe terasele aferente etajelor retrase)

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,60

Subunități:

Lc 42a – locuinre colectivă cu regim redus de înălțime

- destinație: locuințe colective S+P+2E+Er (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol/ demisol) și funcțiuni complementare
- construcțiile existente se vor menține, modifica, extinde și supra-etaja (după caz) până la regimul maxim de înălțime prevăzut

Cc 42a – Drum acces existent

- se va asigura accesul carosabil la terenul studiat prin intermediul drumului existent, înscris în CF 321028 Arad (domeniu public), care debușează în Calea Aurel Vlaicu (domeniu public)

Pc 42a – Zonă platformă carosabilă existentă

- se va asigura accesul carosabil la terenul studiat prin intermediul drumului existent și a platformei carosabile existente (domeniu public), care va fi modernizată și extinsă în acest scop

P 42a – Zonă parcaj pe parcelă

- vor fi prevăzute min. 1 ÷ max. 1,5 locuri de parcare/ unitate locativă pe domeniul privat, în cadrul incintei reglementate, suplimentate de cca. 4 parcaje amenajate pe platforma de acces existentă pe domeniul public, pentru unitățile spații comerciale/ servicii propuse ca funcțiuni complementare locuirii

SP 42a – Zone verzi amenajate

- minim 25,00 %, incluzând suprafețe compensatorii (20% din suprafața parcajelor înierbate, zone verzi pe terasele peste subsolul clădirii C2 și pe terasele aferente etajelor retrase)
- se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar
- Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 359 mp), astfel:
 - min. 7 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 90 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 90 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

PG 42a – Zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitară

- se va amenaja o platformă gospodărească unitară, amplasată pe o dală beton impermeabilă, dotată cu robinet apă și canalizare menajeră, în vederea

igienizării sale periodice; platforma gospodărească va fi împrejmuită pe min. 3 laturi

PRcfr 42 – zonă de siguranță a liniei de cale ferată

- se interzice construirea de obiective, drumuri sau amenajări în zona de siguranță a linei CFR Arad – Nădlac, de lățime 20 m dreapta-stânga, măsurați din axul liniei
- zona de siguranță a căii ferate este măsurată între linia CF și 20 m din ax linie CF
- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public.

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.



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: MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE
CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1 E ÎN
VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B
Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
Pr.nr. 140/2021
Faza: P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRE S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Amplasament: Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B
- Număr proiect: 140/2021
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat mai 2023 – apr. 2025.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. sistematizarea verticală a terenului
- II. branșamente la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale
- III. acces din Calea Aurel Vlaicu/ modernizare platformă acces, carosabile în incintă, parcaje, alei pietonale
- IV. dotări tehnico-edilitare (rețele edilitare de incintă, rezervă incendiu și stație pompe după caz, etc.)
- V. construcții noi:
 - supraetajare construcții existente S+P, S+P+1, până la regimul de înălțime S+P+2E+Er

- extindere S+P+2E+Er a construcțiilor existente

VI. platformă gospodărească

VII. împrejmuire teren

VIII. amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției – construcții noi și dotări tehnico-edilitare, împrejmuire, acces, bransamente bransamente, construcții propriu-zise – estimat iunie oct. 2023 – oct. 2025.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat nov. 2023 – dec. 2026.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizații de Construcție – estimat iunie 2025 – sept. 2027.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat sept. 2025 – dec. 2027.

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

Însușit:

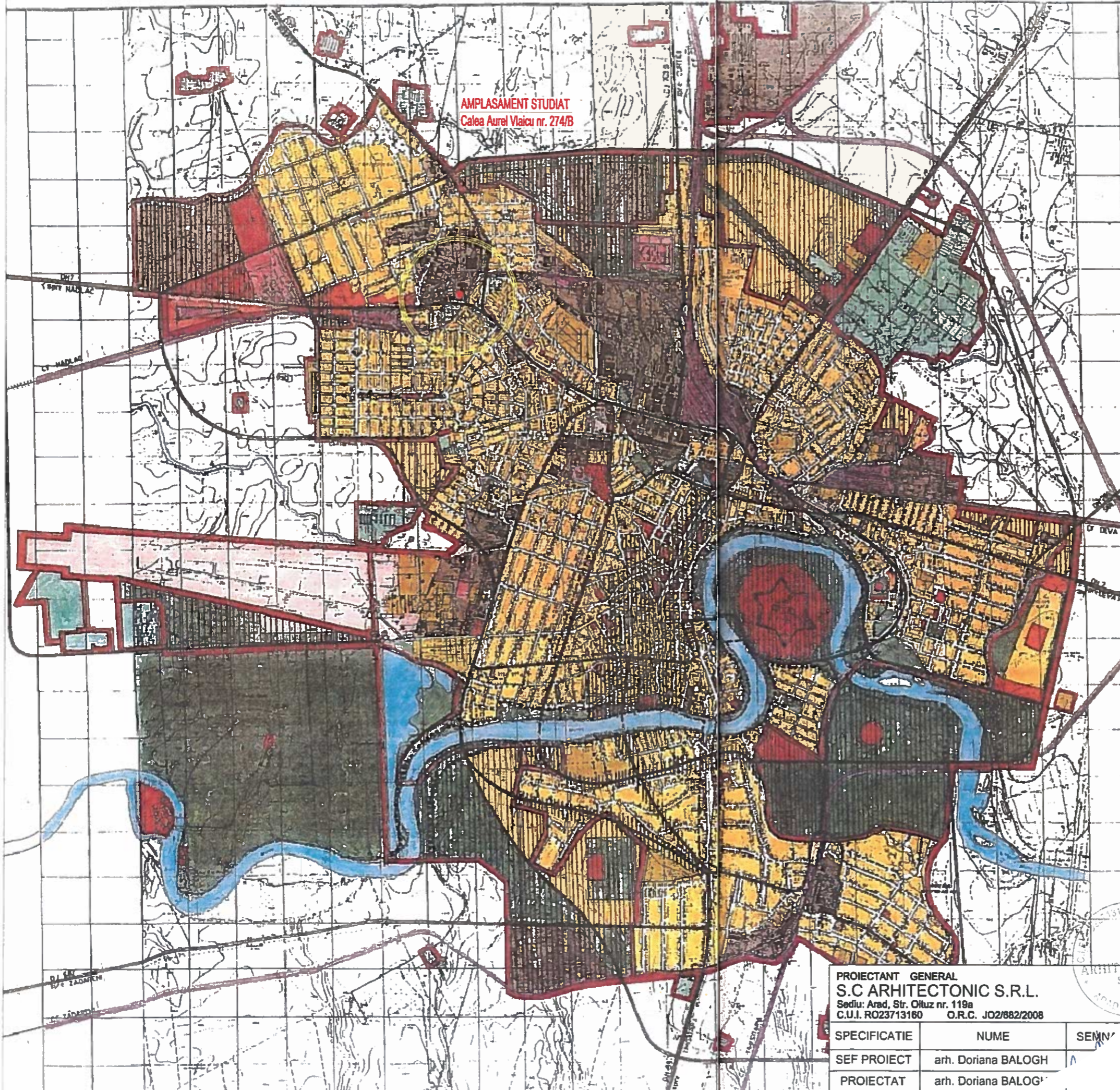
Adm. GOMAN Antonio-Beniamin
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.



Întocmit:

Arh. D B GH





PUG

PLAN
URBANISTIC
GENERAL
MUNICIPIUL
ARAD

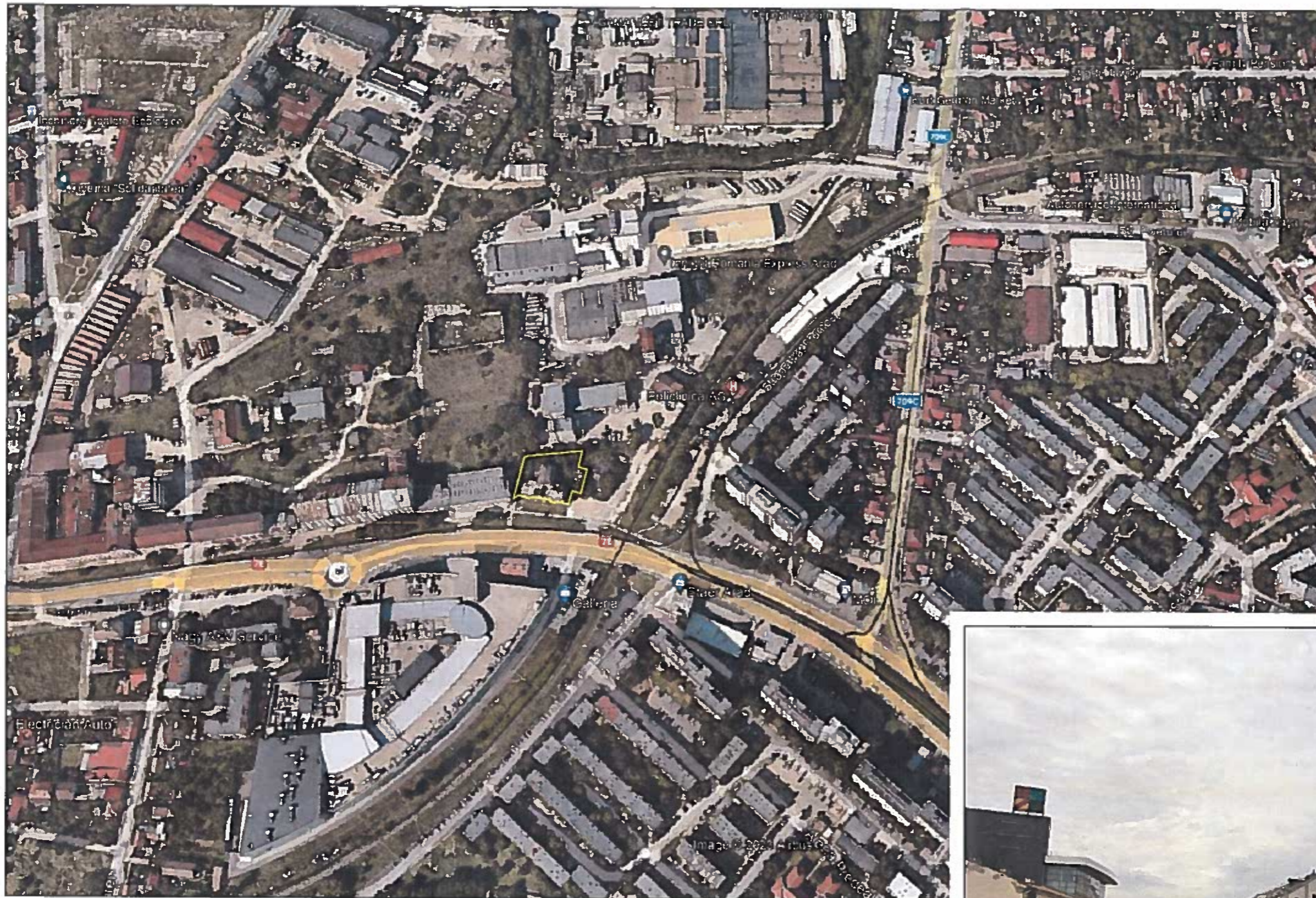
©1994, PROIECT ARAD SA.



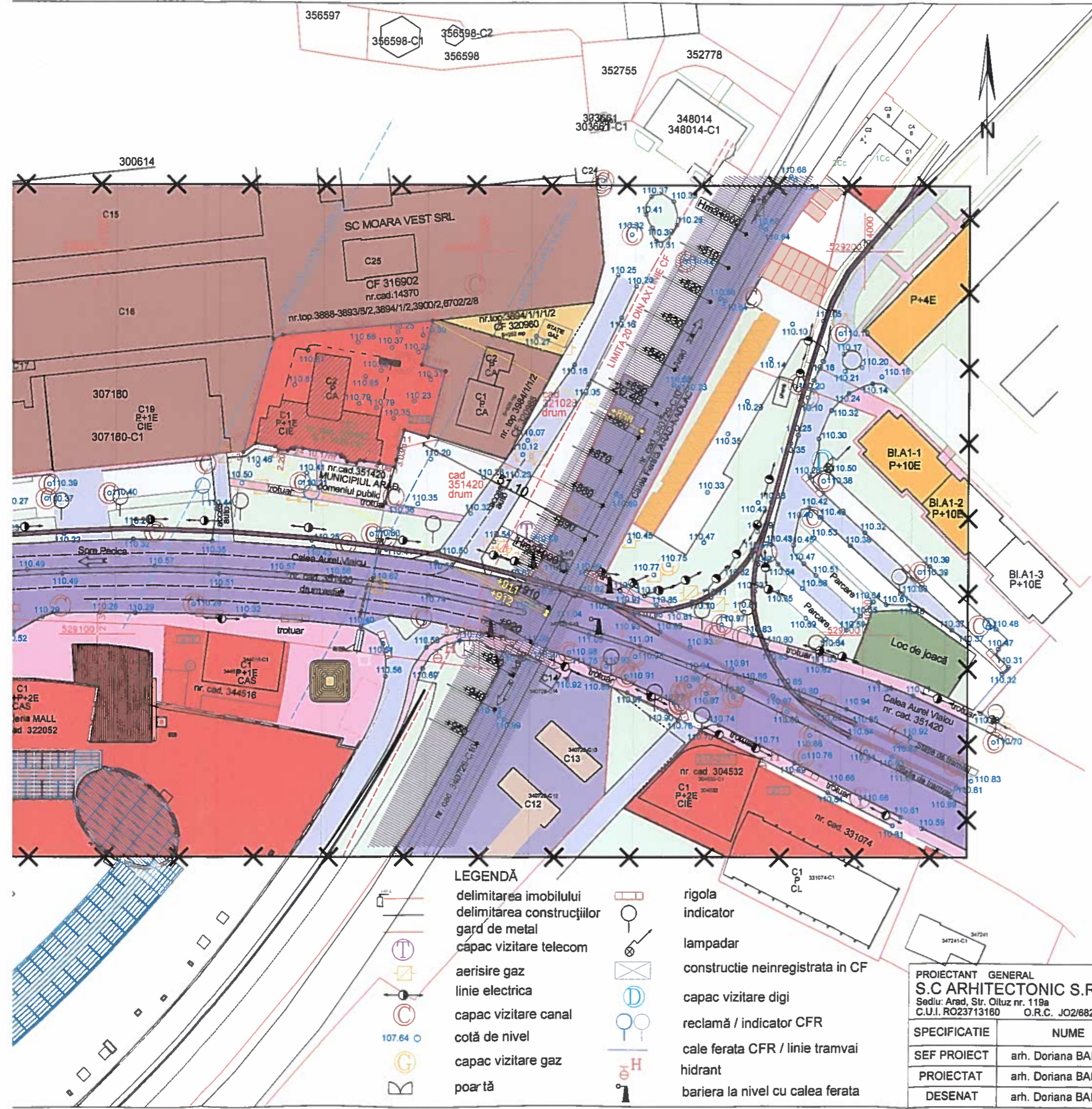
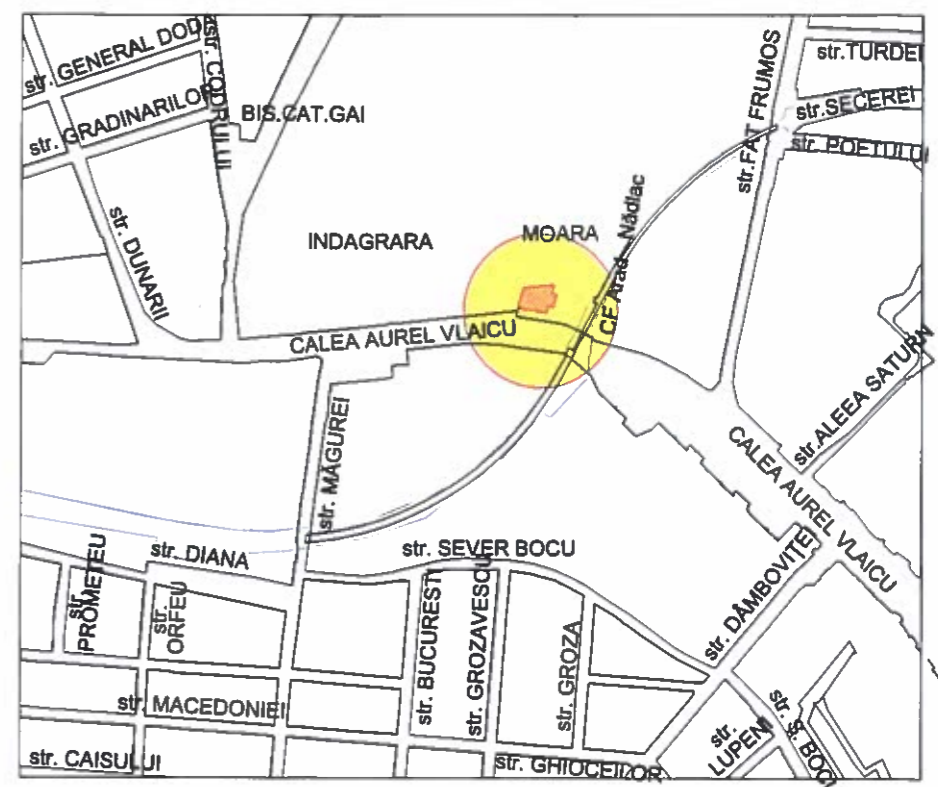
LEGENDĂ

- LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / UNITĂȚI AGRICOLE
 - ZONA DE PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCȚII / AMENAJĂRI RUTIERE
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - STRĂZI PRINCIPALE
 - TRASEE PIETONALE MAJORE
 - ZONA CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALE
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE AERIENE
 - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
 - APE
- REGLEMENTĂRI
 - ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
 - ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE PEISAGISTICĂ
 - ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Pr. nr. 140/2021		
SPECIFICATIE NUME SEMN			Scara: 1:1.000	Titlu Proiect: ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE <small>Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B Extras CF 350462 Arad</small>	FAZA: STUDIU OPORTUNITATE
SEF PROIECT arh. Doriana BALOGH					
PROIECTAT arh. Doriana BALOGH			Data: oct. 2021	INCADRARE IN PUG ARAD	Plansa nr. 01 S
DESENAT arh. Doriana BALOGH					



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: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE	NUME		Scara: -	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: ian. 2023	Plansa nr. 02 S
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			



- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUȘA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
 - ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
 - ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
 - GARAJE METALICE
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
 - ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACCESE AUTO
 - PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
 - ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - gard de metal
 - capac vizitare telecom
 - aerisire gaz
 - linie electrica
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - capac vizitare gaz
 - poarță
 - rigola
 - indicator
 - lampadar
 - construcție neinregistrată în CF
 - capac vizitare digi
 - reclamă / indicator CFR
 - cale ferată CFR / linie tramvai
 - hidrant
 - bariera la nivel cu calea ferată

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
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH
DESENAT	arh. Doriana BALOGH

Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI ȘI EXTINDERE CLĂDIRI S+P+1E ÎN VEDEREA AMENAJĂRII LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (MUR, ATRU, CALDAȘI AUREL VLAICU nr. 27408, EXTRAS CF 358462 Arad)	FAZA: PUZ
SITUAȚIA EXISTENTA	Plansa nr. 01 A

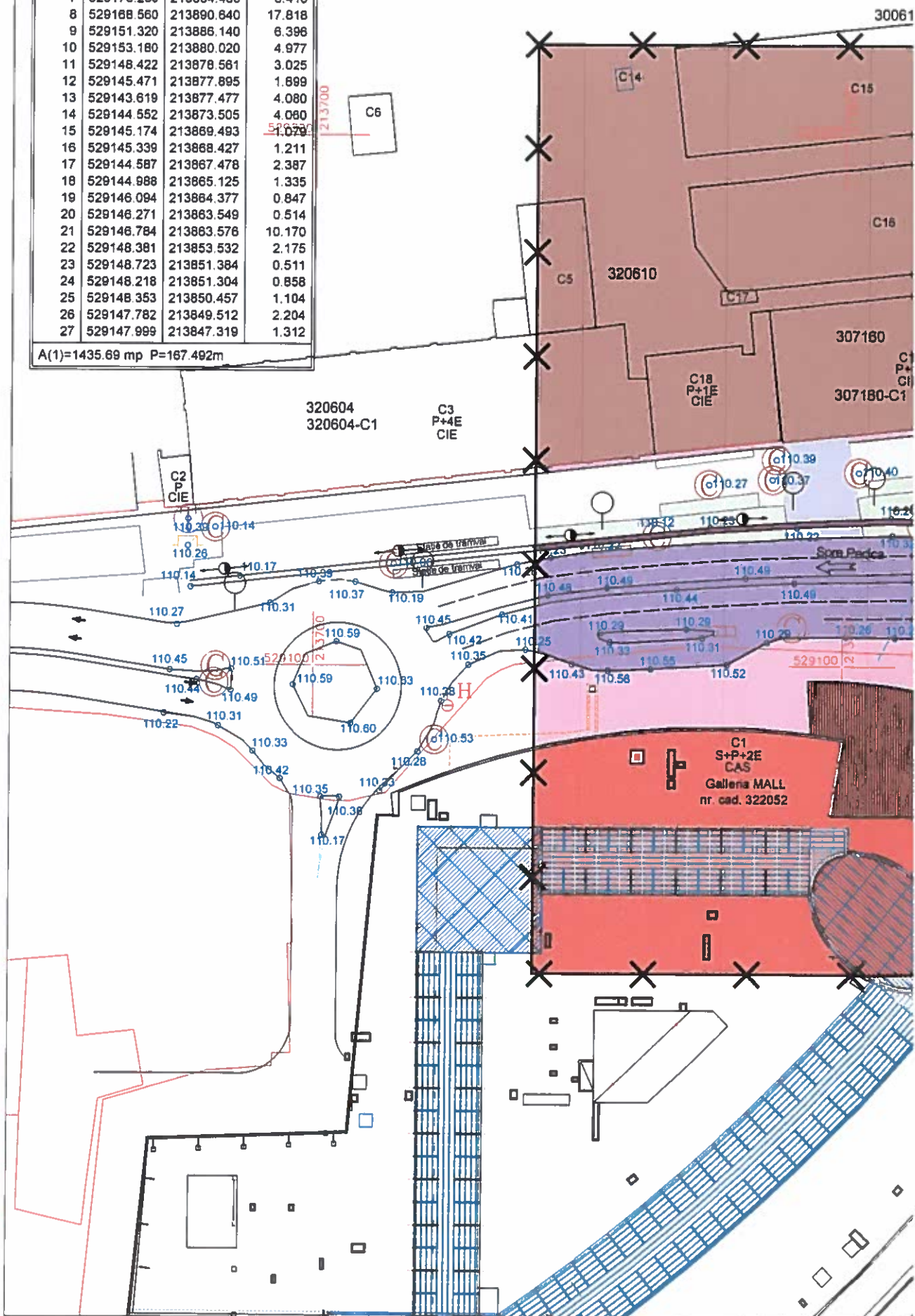


Data:
feb. 2022

Scara:
1:1000

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.398
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.581	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.080
15	529145.174	213869.493	1.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

A(1)=1435.69 mp P=167.492m



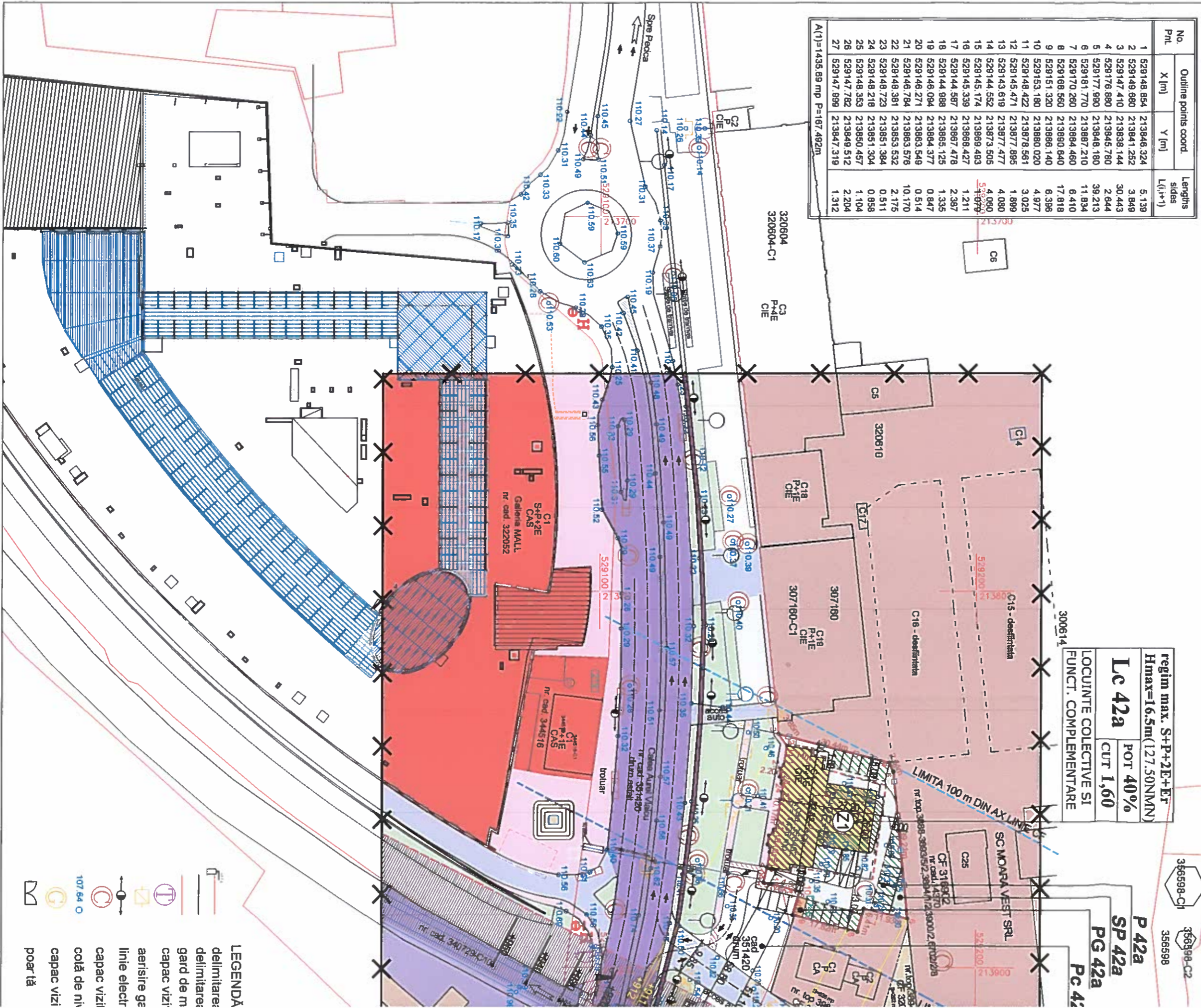
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA INDUSTRIE CONF. PUG PARTIAL DEZAFECTATA	11.419	22,84	11.419	22,84
2 ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, COMERT	8.595	17,19	7.159	14,31
3 ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	894	1,79	2.330	4,66
4 ZONA TEHNICO-EDILITARA	371	0,74	371	0,74
5 GARAJE METALICE LOCUINTE COLECTIVE	600	1,20	600	1,20
6 ZONA TERASAMENTE SI DOTARI CFR	4.380	8,76	4.380	8,76
7 PLATFORME PARCAJE, ALEI PIETONALE	7.705	15,41	7.717	15,43
8 CAROSABILE, TERASAMENT TRAMVAI	9.423	18,84	9.423	18,85
9 ZONE VERZI AMENAJATE	6.613	13,23	6.601	13,20
TOTAL GENERAL	50.000	100%	50.000	100%

Inventar de coordonate / Stereo 70 / nr. cad. 356462

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148,854	213846,324	5,139
2	529149,680	213841,252	3,849
3	529147,410	213838,144	30,443
4	529176,880	213845,780	2,644
5	529177,990	213848,180	39,213
6	529181,770	213887,210	11,834
7	529170,280	213884,460	6,410
8	529168,560	213880,840	17,818
9	529151,320	213886,140	8,396
10	529153,180	213880,020	4,977
11	529148,422	213878,561	3,025
12	529145,471	213877,895	1,889
13	529143,618	213877,477	4,080
14	529144,552	213873,505	4,080
15	529145,174	213869,483	5,979
16	529145,339	213868,427	1,211
17	529144,587	213867,478	2,387
18	529144,988	213865,125	1,335
19	529146,094	213864,377	0,847
20	529146,271	213863,549	0,514
21	529146,784	213863,578	10,170
22	529148,381	213853,532	2,175
23	529148,723	213851,384	0,511
24	529148,218	213851,304	0,858
25	529148,353	213850,457	1,104
26	529147,782	213849,512	2,204
27	529147,999	213847,319	1,312

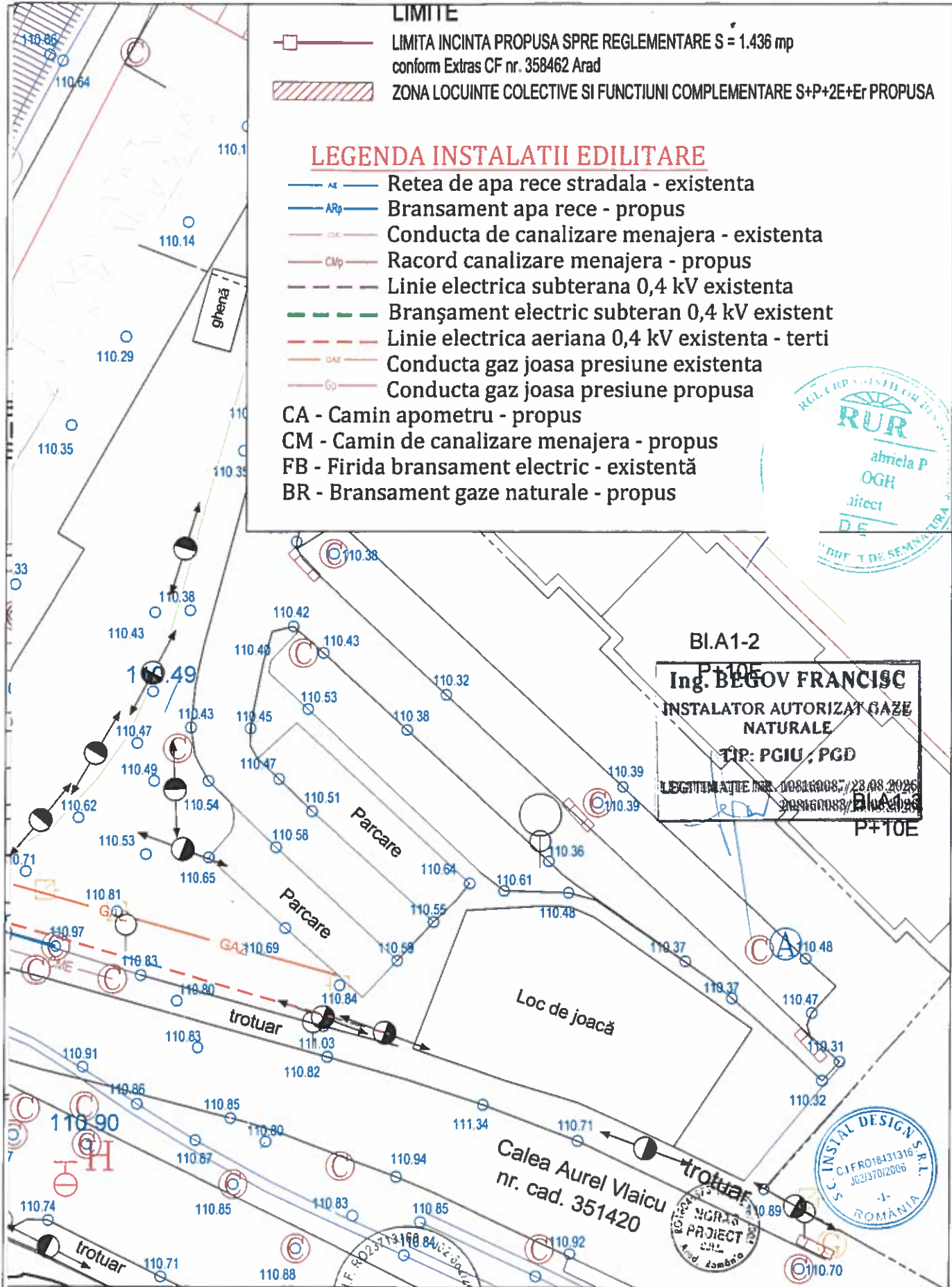
A(1)=1435,89 mp P=167,492m



regim max. S+P+2E+Er
Hmax=16,5m (127,50NMN)
Lc 42a POT 40%
CUT 1,60
LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCT. COMPLEMENTARE

P 42a
SP 42a
PG 42a
Pc 42a

- LEGENDA**
- delimitare;
 - delimitare;
 - gard de m
 - capac vizi;
 - aerisire ge
 - linie electr
 - capac vizi
 - coltă de niș
 - capac vizi
 - poartă



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+E_r PROPUA

LEGENDA INSTALATII EDILITARE

- AR - Retea de apa rece stradala - existenta
- ARp - Bransament apa rece - propus
- CM - Conducta de canalizare menajera - existenta
- CMp - Racord canalizare menajera - propus
- Linie electrica subterana 0,4 kV existenta
- Bransament electric subteran 0,4 kV existent
- Linie electrica aeriana 0,4 kV existenta - terti
- GA - Conducta gaz joasa presiune existenta
- Gp - Conducta gaz joasa presiune propusa

- CA - Camin apometru - propus
- CM - Camin de canalizare menajera - propus
- FB - Firida bransament electric - existenta
- BR - Bransament gaze naturale - propus



BIA1-2
Ing. BEGOV FRANCISC
 INSTALATOR AUTORIZAT GAZE NATURALE
 TIP: PGIU, PGD
 LEGITIMATIE NR. 108160087/23.08.2026
 000160083/2026
 P+TOE



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:
S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

Pr. nr.
140/2021

SPECIFICATIE	NUME
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU
INST.ELETRICE	ing. Florin SANDRU
INST.GAZE NAT.	ing. Francisc BEGOV

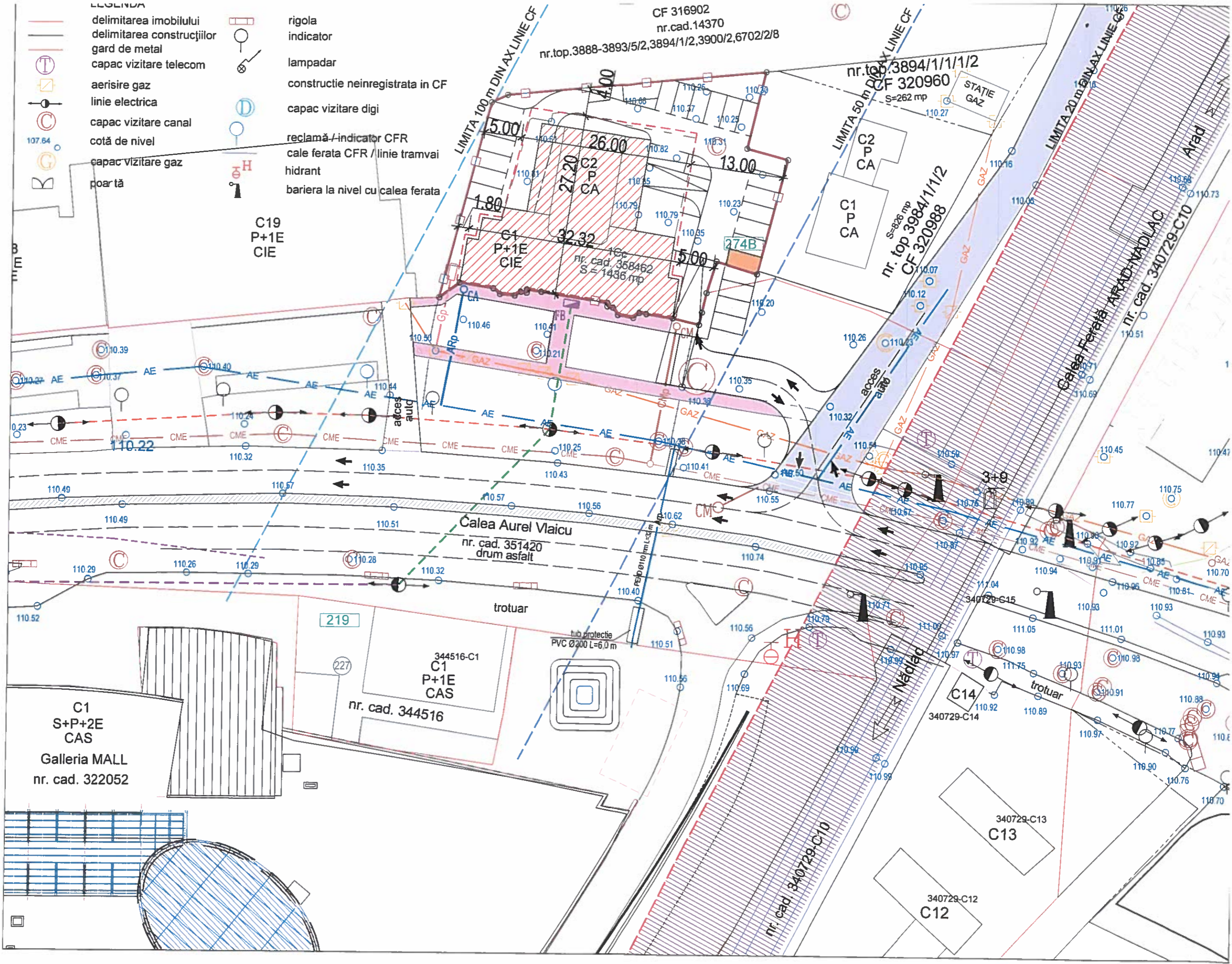
Scara: MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E IN VEDEREA AMENAJARII LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 1:500
 Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274B
 Extras CF 358462 Arad

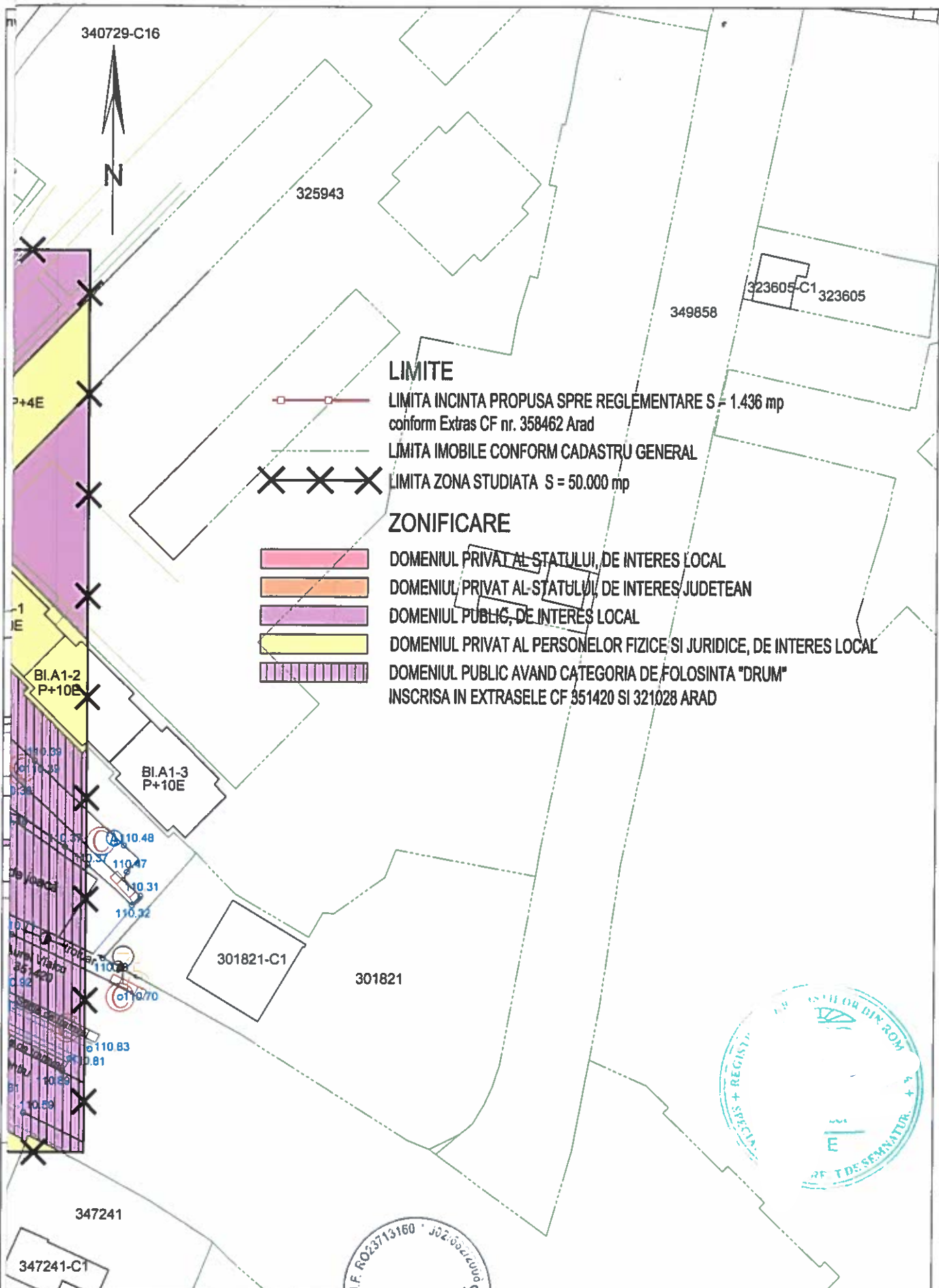
Data: 2023
REGLEMENTARI EDILITARE

FAZA:
P.U.Z.




Plansa nr.
03 A

- LEGENDA**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea construcțiilor
 - gard de metal
 - capac vizitare telecom
 - aerisire gaz
 - linie electrica
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - capac vizitare gaz
 - poartă
 - rigola
 - indicator
 - lampadar
 - construcție neinregistrată în CF
 - capac vizitare digi
 - reclamă / indicator CFR
 - cale ferată CFR / linie tramvai
 - hidrant
 - bariera la nivel cu calea ferată




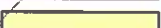





LIMITE

-  LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
-  LIMITA IMOBILE CONFORM CADASTRU GENERAL
-  LIMITA ZONA STUDIATA S = 50.000 mp

ZONIFICARE

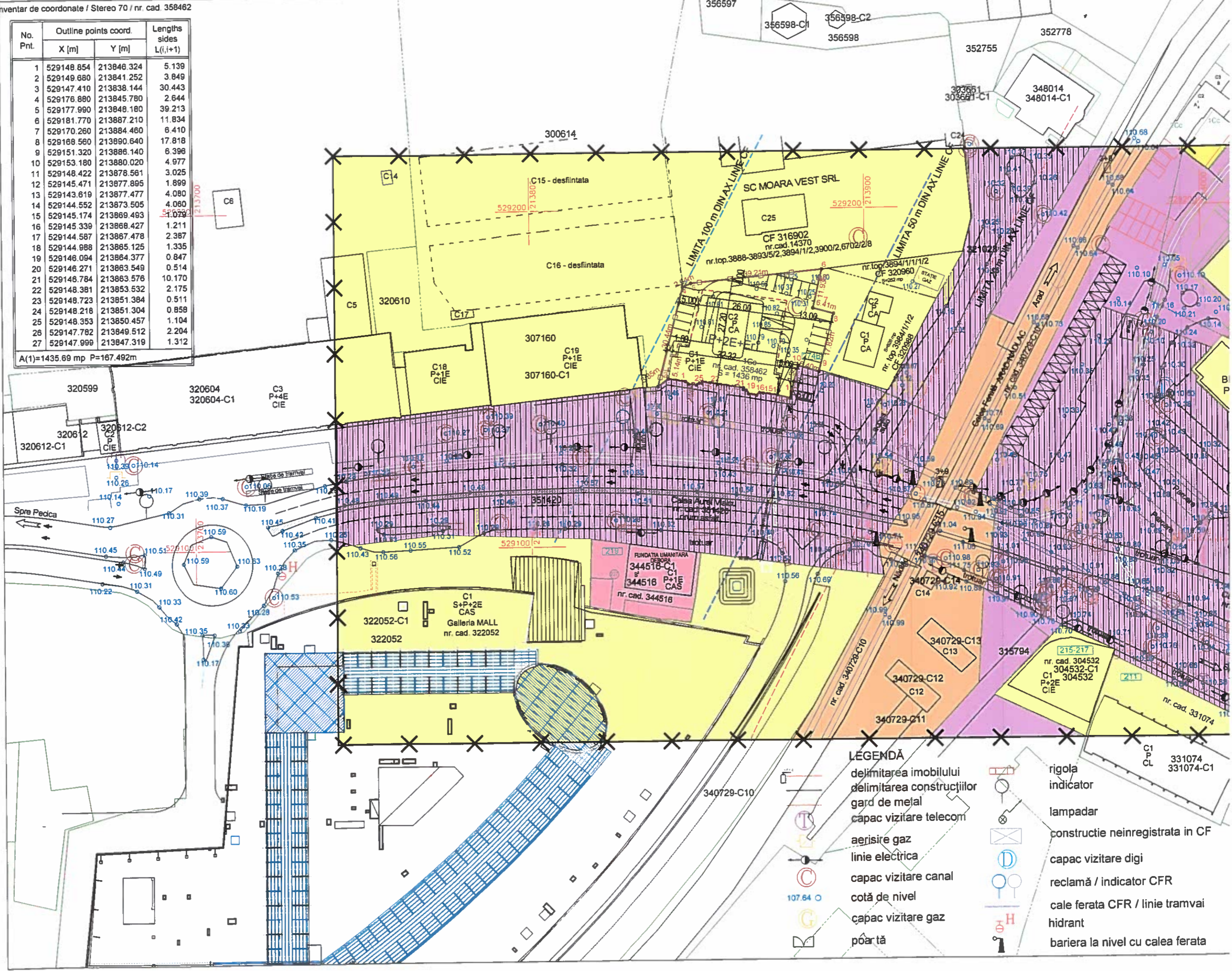
-  DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
-  DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES JUDETEAN
-  DOMENIUL PUBLIC, DE INTERES LOCAL
-  DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
-  DOMENIUL PUBLIC AVAND CATEGORIA DE FOLOSINTA "DRUM" INCRISA IN EXTRASELE CF 351420 SI 321028 ARAD



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: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021	
SPECIFICATIE	NUME			FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	Scara: 1:1.000	MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE SUPRAETAJARE CU 2 NIVELURI SI EXTINDERE CLADIRE S+P+1E IN VEDEREA AMENAJARII LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE <small>MUN. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/8, Extras CF 358462 Arad</small>	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 04 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

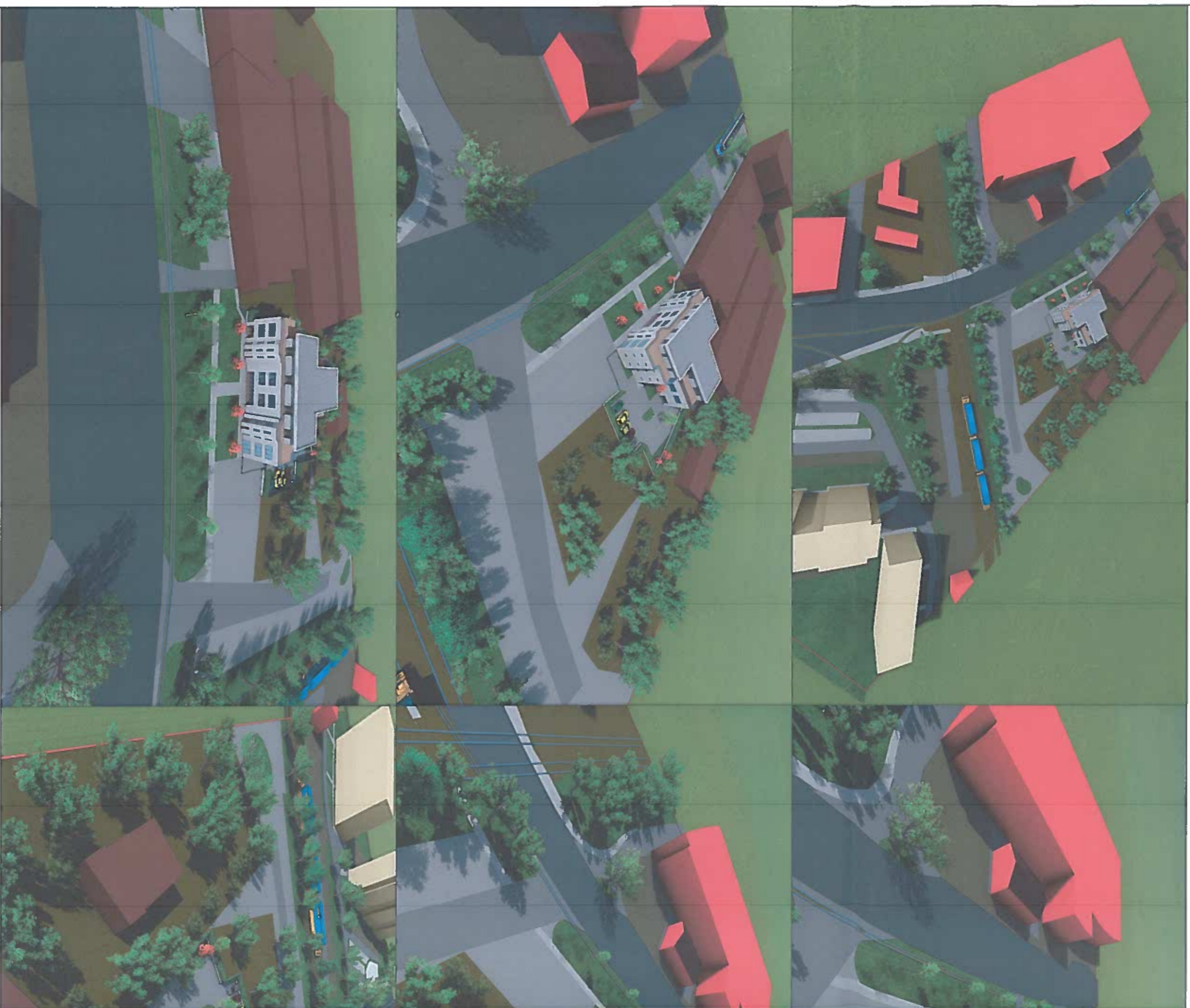
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	529148.854	213846.324	5.139
2	529149.680	213841.252	3.849
3	529147.410	213838.144	30.443
4	529176.880	213845.780	2.644
5	529177.990	213848.180	39.213
6	529181.770	213887.210	11.834
7	529170.260	213884.460	6.410
8	529168.560	213890.640	17.818
9	529151.320	213886.140	6.396
10	529153.180	213880.020	4.977
11	529148.422	213878.561	3.025
12	529145.471	213877.895	1.899
13	529143.619	213877.477	4.080
14	529144.552	213873.505	4.080
15	529145.174	213869.493	5.079
16	529145.339	213868.427	1.211
17	529144.587	213867.478	2.387
18	529144.988	213865.125	1.335
19	529146.094	213864.377	0.847
20	529146.271	213863.549	0.514
21	529146.784	213863.576	10.170
22	529148.381	213853.532	2.175
23	529148.723	213851.384	0.511
24	529148.218	213851.304	0.858
25	529148.353	213850.457	1.104
26	529147.782	213849.512	2.204
27	529147.999	213847.319	1.312

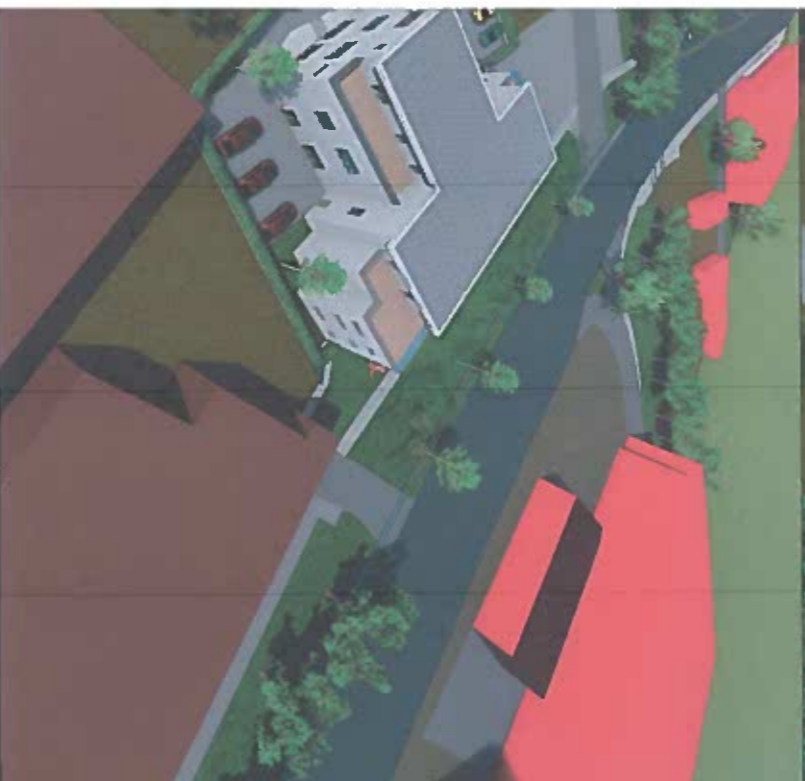
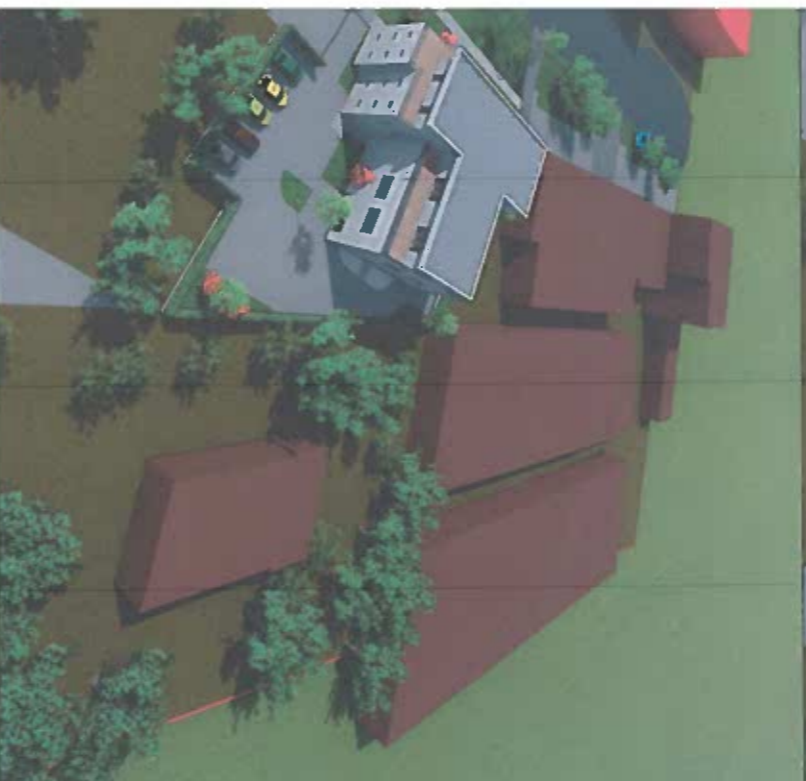
A(1)=1435.69 mp P=167.492m

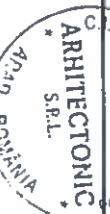



LEGENDĂ

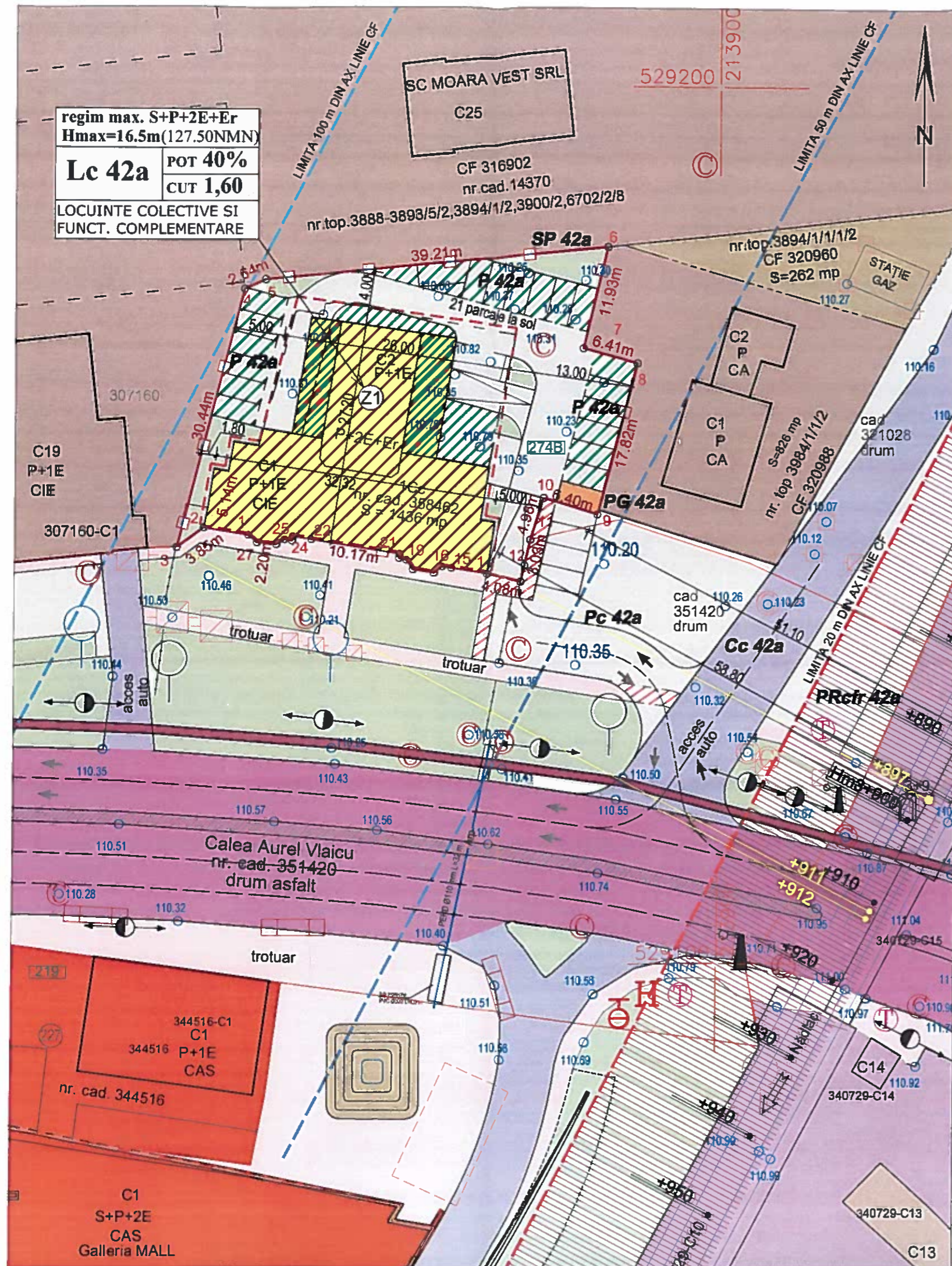
- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- gard de metal
- capac vizitare telecom
- aerisire gaz
- linie electrica
- capac vizitare canal
- cotă de nivel
- capac vizitare gaz
- poartă
- rigola
- indicator
- lampadar
- construcție neinregistrată în CF
- capac vizitare digi
- reclamă / indicator CFR
- cale ferată CFR / linie tramvai
- hidrant
- bariera la nivel cu calea ferată





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: GOMAN MIRCEA		
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA Scara: 1:1.000 SEF PROIECT arh. Doriana BALOGH PROIECTAT arh. Doriana BALOGH DESENAT arh. Doriana BALOGH.			Titlu Proiect: ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 274/B Extras CF 358462 Arad		
				Data: oct. 2021	
				ILUSTRARE URBANISTICA	
				Planşa nr. 05 A	





regim max. S+P+2E+Er
Hmax=16.5m(127.50NMN)
Lc 42a POT 40%
CUT 1,60
LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCT. COMPLEMENTARE

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS		BILANT TERRITORIAL IN INCINTA STUDIATA			
	MP	%	MP	%				
1 ZONA COMERT, SERVICII (TURISM)	1.436	100,00	-	-				
2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	574	39,97				
3 CAROSABILE, PARCAJE	-	-	588	40,95				
4 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	15	1,04				
5 ZONE VERZI AMENAJATE, DIN CARE: - zone verzi amenajate la sol - 20 % din suprafata parcaje inierbate - terase partial amenajate cu zone verzi - terase etaj retras amenajate cu zone verzi * * nu sunt amenajate la sol sau la nivelul parterului	-	-	in S teren 144	in S constr 10,00	in S teren 50	in S constr 3,48	in S constr 65	in S constr 4,53
total zone verzi, inclusiv terase verzi peste etaj retras	-	-	-	359	-	25,00	-	-
5' ZONE VERZI amenajate in jurul cladinelor, din S teren	-	-	-	259	-	18,04	-	-
TOTAL GENERAL	1.436	100%	1.436	100%				

	E	P
P.O.T. maxim	34,26 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,92	1,60

- LIMITA INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE S = 1.436 mp conform Extras CF nr. 358462 Arad
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE REGIM INALT (P+4E, P+10E)
- ZONA COMERT, SERVICII, INSTITUTII PUBLICE
- CONSTRUCTII S+P+1E EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E+Er PROPUSA
- ZONA INDUSTRIE PARTIAL DEZAFECTATA
- GARAJE METALICE
- ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ALEI CAROSABILE PRINCIPALE (CALEA AUREL VLAICU)
- ALEI CAROSABILE SECUNDARE SI ACESE AUTO
- PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ZONA PIETONALA SEMI-CAROSABILA
- ZONA PIETONALA
- TERASE PARTIAL AMENAJATE CU ZONE VERZI
- ZONA CADASTRALA CFR, LINII CFR
- ZONA TRANSPORT PUBLIC - LINII TRAMVAI
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE, INCLUDE SUBSOL EXISTENT SI EXTINDERI CLADIRI EXISTENTE

REGULAMENT
UNITATEA TERRITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42
ZONA FUNCTIONALA:
Lc 42a - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

SUBUNITATI:
Lc 42a ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Cc 42a DRUMURI ACCES LA ZONA REZIDENTIALA PROPUSA
Pc 42a ZONA PLATFORMA CAROSABILA EXISTENTA
P 42a ZONA PARCAJE LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
PG 42a PLATFORME GOSPODARESTI SAU TEHNICO-EDILITARE
SP 42a ZONE VERZI AMENAJATE
PRcfr ZONA PROTECTIE LINIE CFR, INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20,00 m FATA DE AX LINIE CF

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713180 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.	Pr. nr. 140/2021
SPECIFICATIE			
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	Scara: 1:500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	Data: 2023	Planşa nr. 06 A

